MINISTERIO DEL INTERIOR

La Habitacion Popular

BOLETIN DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

LEY 9677

25 ANIVERSARIO DE LA LEY 9677

AÑO VI JULIO - DICIEMBRE 1940 Nos. 24-25

LA HABITACION POPULAR

Boletín de la Comisión Nacional de Casas Baratas

Ley 9677

« Nunca se insistirá lo bastante sobre la importancia social del alojamiento, por más que ella haya sido demostrada hasta la saciedad ». (CARLOS GIDE, *Las Instituciones de Progreso Social*).

MINISTERIO DEL INTERIOR

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

LEY 9677

Presidente

Sr. BENJAMIN F. NAZAR ANCHORENA

Vicepresidente

Ing. DANIEL IRIBARNE

Tesorero

Dr. JUAN PEDRO MAGNIN

Vocales

Dr. ENRIQUE B. DEMARIA

Sr. ANGEL N. L. LUNGARZO

Secretario

Sr. JAVIER BONIFACIO

LA HABITACION POPULAR

Boletín Oficial de la Comisión Nacional de Casas Baratas

Publicación Trimestral

Año VI ***JULIO - DICIEMBRE 1940*** ***Nos. 24 - 25***

SUMARIO

REGISTRO NACIONAL DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL N° 81.729

REDACCION Y ADMINISTRACION: SAN JUAN 250 - BUENOS AIRES

25 Aniversario de la Ley 9677

La ley 9677, sancionada el 5 de octubre de 1915, ocupa un lugar destacado en la legislación social argentina, que mucho honra al autor de la iniciativa — el Dr. Juan F. Cafferatta —y a los legisladores de todos los sectores políticos, que con su ilustrado voto contribuyeron a la sanción del estatuto.

Al cumplirse el 25 aniversario de la Ley, cúmplenos manifestar que si en orden a la obra práctica realizada no se han obtenido los frutos que era dado esperar, el motivo debe buscarse en la insignificancia de los recursos puestos a su servicio. Baste para demostrarlo consignar que en el lapso transcurrido, la Comisión Nacional de Casas Baratas sólo ha podido acreditar en su patrimonio por ingresos efectivos, unos once millones de pesos, que ha invertido en terrenos y construcciones.

Con tan exiguo aporte, ha levantado 891 viviendas dignas, higiénicas y económicas para empleados y obreros, contribuyendo a mejorar — en la medida de sus escasas posibilidades — el alojamiento de nuestras clases más necesitadas.

Deseosa de llevar su acción al interior de la República, la Comisión ha iniciado la construcción de viviendas en el territorio de Formosa. En breve lo hará en el de Río Negro.

Un cuarto de siglo de experiencia le ha permitido estudiar a fondo la ley 9677, así como el problema de la vivienda en la Capital y en el interior del país. Ello le ha hecho posible dirigirse reiteradamente a los poderes públicos solicitando las medidas indispensables para hacer frente a tan grave mal.

En sus memorias anuales, ha destacado con insistencia la evidente desproporción entre la pavorosa realidad del problema de la vivienda obrera y los recursos que el Estado arbitra para resolverlo.

Pero no se ha limitado a señalar el mal, sino que ha propuesto el medio de conjurarlo. En el anteproyecto de ley que ha elevado al H. Congreso, se introducen a la ley 9677 las reformas que la experiencia ha indicado como indispensables; sobre todo se la dota de amplios recursos y se extienden sus beneficios a todo el territorio de la República.

No incumbe a la Comisión juzgar su propia obra. Más sí puede afirmar con pleno conocimiento de causa, que la " Ley Cafferatta " es una gran ley, a la que sólo ha faltado el necesario apoyo financiero para que rindiera los magníficos frutos que de ella debían esperarse.

Cualesquiera hayan sido los inconvenientes con que ha tropezado la ley 9677 para el cumplimiento de sus elevados fines, consideramos que la experiencia adquirida durante los 25 años de aplicación de la misma y de estudio de la vivienda en el país, no deben ser olvidados cuando se emprenda la reforma del régimen actual de la vivienda.

Hacia un Nuevo Régimen Legal de la Vivienda

Ya en prensa esta entrega de "La Habitación Popular", la comisión especial parlamentaria encargada del estudio de la vivienda popular — que integraban los senadores Martínez, González Iramain y Palacios y diputados Montagna, Drake, Iriondo, Rodríguez Saa y Pandolfo — ha producido despacho que suscripto por la totalidad de sus miembros, sólo provocó la reserva, en lo que se refiere al Organismo de Financiación, de los señores Montagna y Drake.

Como lo aconsejaba la trascendencia de la reforma, la H. Comisión Nacional — órgano oficial en la materia — se abocó de inmediato a un estudio serio del dictamen, y, luego de un detenido análisis de su articulado, concretó sus puntos de vista en diversas modificaciones que, creyéndolo oportuno, ha elevado a la consideración del P. E. y de ambas Cámaras del Congreso.

Con los breves considerandos que se leen en las notas respectivas, la Comisión Nacional ha dado fundamento a las innovaciones que aconseja y que sintetizan, naturalmente, su opinión oficial sobre el nuevo régimen legal proyectado. Oportuno juzgamos, en consecuencia, darlas a conocer y para su mayor inteligencia, confrontarlas — como lo hacemos — con el texto original del dictamen de la comisión especial parlamentaria.

Buenos Aires, Diciembre 17 de 1940.

Nº 7.084

A S. E. el Señor Ministro del Interior,

DR. MIGUEL J. CULACIATI.

Señor Ministro:

Con motivo del despacho y proyecto de ley de la Comisión Especial Parlamentaria del H. Senado de la Nación, encargada del estudio del problema relativo a la vivienda popular, esta H. Comisión ha celebrado una sesión especial para su examen, pues estima una obligación de sus funciones dar a conocer al P. E. los puntos de vista y observaciones que

le merece, contenidas en el articulado del proyecto adjunto e inspiradas en estas breves consideraciones, a saber:

1º Que debe mantenerse el carácter social de la ley 9677 de Casas Baratas que rige a esta Institución y que en el proyecto de la Comisión Especial Parlamentaria, no ha sido debidamente contemplado.

2º Que siendo el Organismo de Financiación que crea el proyecto de ley del P. E. para reanimar la economía nacional, de emergencia — como lo dispone el Art. 1º del mismo — y el Instituto que se crea en reemplazo de la actual Comisión Nacional de Casas Baratas, permanente, todas las disposiciones que se refieren al préstamo por el Organismo de Financiación a la Institución a crearse, deben ser contenidas, como es lógico, en la ley especial de emergencia.

3º En las modificaciones que proponemos se crean fuentes de recursos estables, como corresponde a una ley de tal carácter, de modo que subsistan pasado el período de emergencia que contempla el proyecto que se refiere a la reactivación de la economía nacional.

4º Que a las modificaciones de fondo, se agregan otras de detalle, sugeridas por la experiencia acumulada en 25 años de labor por la Comisión Nacional de Casas Baratas.

Es por ello y teniendo en cuenta la importancia y trascendencia de la reforma substancial que se proyecta a la ley de casas baratas en vigor, que nos permitimos encarecer a V. E. su especial consideración y el apoyo del P. E. a las sugestiones de esta Comisión para el caso que merecieran su aprobación.

Cumplimos en informar a V. E., asimismo, que por razones de urgencia esta H. Comisión ha estimado conveniente elevar una copia de las reformas propuestas, con sus breves fundamentos, a los Presidentes de ambas Cámaras del H. Congreso Nacional.

Con tal motivo me es grato saludar a V. E. con mi atenta y distinguida consideración.

Benjamín F. Nazar Anchorena
Presidente

Javier Bonifacio
Secretario

Buenos Aires, Diciembre 17 de 1940.

Nº 7.085

Señor Presidente de la H. Cámara de Senadores de la Nación (1)

DR. ROBUSTIANO PATRÓN COSTAS.

Tengo el honor de dirigirme al Sr. Presidente permitiéndome acompañarle copia de las modificaciones propuestas al P. E., con sus breves fundamentos, con motivo del despacho y proyecto de Ley de la Comisión Especial Parlamentaria, relativo a la vivienda popular, que modifica la actual Ley que rige en la materia, Nº 9677 y complementarias, que creara en el año 1915, la Comisión Nacional de Casas Baratas que presido.

A juicio de la H. Comisión, Sr. Presidente, las modificaciones que proponemos y concretadas en el proyecto de ley adjunto y que ha tenido como base el proyectado por la Comisión Especial Parlamentaria, contiene anotaciones de importancia capital para el mejor cumplimiento de sus fines, en cuya virtud solicitamos del Sr. Presidente, si lo estimare conveniente, quiera dar cuenta de ellas al H. Senado, al considerarse el despacho de la referida Comisión Parlamentaria.

Con este motivo me complazco en saludar al Sr. Presidente con mi atenta y distinguida consideración.

BENJAMÍN F. NAZAR ANCHORENA
Presidente

JAVIER BONIFACIO
Secretario

(1) Del mismo tenor se remitió nota al Presidente de la H. Cámara de Diputados.

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

CAPITULO I

Creación y organización del Instituto Nacional de la Vivienda

Creación del Instituto. — Sus fines

Artículo 1º — Créase el Instituto Nacional de la Vivienda que tendrá por objeto propender al mejoramiento de las condiciones de habitación en todo el país, atendiendo especialmente al aspecto higiénico, técnico, económico y social del problema.

Personería jurídica

Art. 2º — El Instituto funcionará como repartición administrativa autónoma con personería jurídica propia.

Atribuciones y deberes

Art. 3º — El Instituto tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

1º Construir casas económicas, individuales o colectivas, ya se trate de la ejecución de obras aisladas o de programas de conjunto, invirtiendo en tales obras sus bienes y recursos propios y los que terceros pongan a su disposición con ese destino; y adquirir tales casas, alquilarlas o venderlas; así como intervenir en su cons-

MODIFICACIONES PROPUESTAS POR LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

CAPITULO I

Comisión Nacional de la Vivienda

Sus fines:

Artículo 1º — La Comisión Nacional de Casas Baratas que en lo sucesivo se denominará Comisión Nacional de la Vivienda, tendrá por objeto propender al mejoramiento de las condiciones de habitación en todo el país, atendiendo especialmente al aspecto higiénico, técnico, económico y social del problema.

Personería jurídica

Art. 2º — La Comisión Nacional de la Vivienda funcionará como Repartición Administrativa autónoma con personería jurídica propia.

Atribuciones y deberes

Art. 3º — La Comisión Nacional de la Vivienda tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

1º Construir casas económicas individuales o colectivas, ya se trate de la ejecución de obras aisladas o de programas de conjunto, invirtiendo en tales obras sus bienes y recursos propios y los que terceros pongan a su disposición con ese destino; y adquirir tales casas, alquilarlas o venderlas; así como intervenir

trucción, compra, locación y venta como mandatario de terceros;

2º Asesorar al Poder Ejecutivo nacional en todo lo relacionado con el problema de la habitación y proponerle las bases generales para la elección de los tipos de vivienda a construir o financiar con la ayuda de los poderes públicos; las condiciones particulares que se exigirán a las casas para que el régimen especial de la vivienda popular creado en el capítulo II de esta ley les sea aplicable; y las normas reglamentarias que han de regir el uso de las casas construídas con sus fondos y con fondos provistos por el organismo de financiación del Banco Central creado por ley Nº ...

3º Ejercer funciones de contralor y de tutela a fin de asegurar que los fondos provistos por el Organismo de Financiación a entidades públicas y privadas para construcciones económicas, sean empleados en la forma más eficiente en los fines de su concesión y que las construcciones hechas con esos fondos sean utilizadas conforme a su destino, de acuerdo con las disposiciones de esta ley y la reglamentación pertinente; calificar las casas sujetas al régimen del capítulo II de esta ley y vigilar que los beneficiados por las franquicias fiscales previstas en este régimen cumplan con las obligaciones correlativas;

4º Ejercer funciones de conciliación y arbitraje entre vendedores y compradores y locadores y locatarios de las casas

en su construcción, compra, locación y venta como mandatarios de terceros;

2º Asesorar al P. E. Nacional en todo lo relacionado con el problema de la habitación y proponerle las bases generales para la elección de los tipos de viviendas a construir o financiar con ayuda de los poderes públicos;

3º Ejercer funciones de contralor y de tutela a fin de asegurar que los fondos que Organismos oficiales destinen a construcciones económicas, sean empleados en la forma más eficiente en los fines de su concesión y que las construcciones hechas con esos fondos sean utilizadas conforme a su destino, de acuerdo con las disposiciones de esta ley y la reglamentación pertinente; calificar las casas sujetas al régimen del capítulo II de esta ley y vigilar que los beneficiados por las franquicias fiscales previstas en este régimen cumplan con las obligaciones correlativas;

construídas con fondos provistos por el Organismo de Financiación cuando así se hubiese convenido previamente, con las partes en los respectivos contratos;	
5º Mantener relaciones con las administraciones locales que se dediquen a la construcción de viviendas económicas a fin de asegurar que la acción local y nacional se complementen convenientemente; prestar a las administraciones locales la asistencia técnica que éstas requieran, y proponer al Poder Ejecutivo las normas a las cuales se ajustará la distribución entre las distintas zonas del país de los fondos que el Organismo de Financiación del Banco Central provea para construcciones económicas;	4º Mantener relaciones con las administraciones locales que se dediquen a la construcción de viviendas económicas a fin de asegurar que la acción local y nacional se complementen convenientemente; prestar a las administraciones locales la asistencia técnica que éstas requieran;
6º Propender la adopción de planes generales urbanos que tiendan a descongestionar las grandes ciudades, a regular en forma racional su crecimiento y a eliminar gradualmente las viviendas insalubres y peligrosas, asegurando para los habitantes más aire, luz y espacios libres y defendiéndolos contra los perjuicios ocasionados por el uso de las propiedades comprendidas en las zonas de residencia en forma incompatible con ese destino;	5º Propender a la adopción de planes generales urbanos que tiendan a descongestionar las grandes ciudades, a regular en forma racional su crecimiento y a eliminar gradualmente las viviendas insalubres y peligrosas, asegurando para los habitantes más aire, luz y espacios libres y defendiéndolos contra los perjuicios ocasionados por el uso de las propiedades comprendidas en las zonas de residencia en forma incompatible con ese destino;
7º Estimular la actividad privada tendiente a la mejora de las condiciones de la vivienda, mediante la propaganda y los premios de estímulo que podrá instituir;	6º Estimular la actividad privada tendiente a la mejora de las condiciones de la vivienda, mediante la propaganda y los premios de estímulo que podrá instituir;
8º Ejercer todas las facultades acordadas a la Comisión Na-	7º Ejercer todas las facultades acordadas a la Comisión Na-

cional de Casas Baratas y ejecutar en general todos los actos que sean necesarios o convenientes para la realización de los fines de su creación dentro de las limitaciones establecidas en esta ley y los decretos reglamentarios.

Directorio del Instituto. — Su composición

Art. 4º — El Instituto estará administrado por un directorio compuesto de cinco miembros que ejercerán sus funciones durante el término de tres años y podrán ser reelectos. El presidente y tres vocales serán nombrados por el Poder Ejecutivo con acuerdo del Senado y el cuarto vocal será designado por el Organismo de Financiación del Banco Central de la República Argentina.

Gerente del Instituto

Art. 5º — El directorio designará un gerente general del Instituto, cargo que podrá corresponder al director designado por el Organismo de Financiación.

Responsabilidad de los miembros del directorio

Art. 6º — Los miembros del directorio serán personal y solidariamente responsables por los actos del directorio, salvo expresa constancia, en actas, de su voto en contrario y sin perjuicio de la responsabilidad especial que le incumbe al gerente en tal carácter.

cional de Casas Baratas y ejecutar en general todos los actos que sean necesarios o convenientes para la realización de los fines de su creación, dentro de las limitaciones establecidas en esta ley y los decretos reglamentarios.

Directorio de la Comisión. — Su composición

Art. 4º — La Comisión estará administrada por un Directorio compuesto por un Presidente y cuatro vocales que ejercerán sus funciones durante el término de tres años y podrán ser reelectos.

Serán nombrados por el P. E. con acuerdo del Senado.

Gerente de la Comisión

Art. 5º — El Directorio designará un Gerente General de la Comisión con la responsabilidad especial que le incumbe en tal carácter, quien permanecerá en sus funciones mientras dure su buena conducta.

Responsabilidad de los miembros del directorio

Art. 6º — Los miembros del Directorio serán personal y solidariamente responsables por los actos del Directorio, salvo expresa constancia en actas de su voto en contrario.

Remuneración de los miembros del directorio

Art. 7º — El Presidente tendrá una remuneración mensual de pesos 1.500 m/n y los Vocales se distribuirán la suma de $ 4.800 m/n mensuales por asistencia.

Cálculo de recursos y presupuesto

Art. 8º — El directorio proyectará anualmente el cálculo de los recursos propios del Instituto y el presupuesto de las obras que realizará con tales recursos y de sus gastos administrativos, los que elevará al Poder Ejecutivo para que éste los someta a la aprobación del Congreso de la Nación.

Si el Congreso no le hubiese dado presupuesto hasta el 1 de Enero, se aplicará el presupuesto aprobado por el Poder Ejecutivo.

Control de la Contaduría

Art. 9º — La Contaduría General de la Nación intervendrá en la aprobación de las cuentas de gastos e inversión de los fondos y recursos propios del Instituto, sin perjuicio de las cuentas que éste deberá rendir al Organismo de Financiación del Banco Central como deudor o mandatario, en la forma que establecerá por decreto el Poder Ejecutivo después de oído el Banco Central.

Balance y memoria

Art. 10. — Los ejercicios financieros del Instituto se cerrarán en la misma fecha que la ley fije para el cierre de los ejercicios financieros de la Nación. El directorio elevará al Poder Ejecutivo de la Nación, dentro del primer trimestre siguiente, la memoria correspon-

Remuneración de los miembros del directorio

Art. 7º — El presidente tendrá una remuneración mensual de pesos 1.500 m/n, y los vocales se distribuirán la suma de $ 4.800 m/n, mensuales por asistencia.

Cálculo de recursos y presupuesto

Art. 8º — El Directorio proyectará anualmente el cálculo de recursos propios de la Comisión y el presupuesto de las obras que realizará con tales recursos y de sus gastos administrativos, los que elevará al P. E. para que éste los someta a la aprobación del Congreso de la Nación.

Si el Congreso no le hubiere dado presupuesto hasta el 1º de Enero, se aplicará el presupuesto aprobado por el P. E.

Control de la Contaduría

Art. 9º — La Contaduría General de la Nación intervendrá en la aprobación de las cuentas de gastos e inversión de los fondos y recursos de la Comisión.

Balance y memoria

Art. 10. — Los ejercicios financieros de la Comisión se cerrarán en la misma fecha que la Ley fije para el cierre de los ejercicios financieros de la Nación. El Directorio elevará al P. E. de la Nación, dentro del primer trimestre siguiente, la memoria correspondien-

diente al ejercicio terminado juntamente con el balance y la rendición de las cuentas, los que el Poder Ejecutivo enviará oportunamente al Congreso Nacional.

Organización administrativa

Art. 11. — Al directorio corresponde nombrar y remover al personal administrativo y técnico del Instituto.

Para el desarrollo de sus actividades en el interior del país, podrá establecer delegaciones locales permanentes o transitorias.

Transferencia del activo y pasivo de la Comisión Nacional de Casas Baratas

Art. 12. — El Instituto se hará cargo del activo y pasivo de la Comisión Nacional de Casas Baratas, la que cesará en sus funciones.

El Instituto percibirá los recursos asignados por la ley número 9.677 a dicha Comisión y los destinará a construir viviendas, de acuerdo con las disposiciones de la presente ley. Los contratos de construcción, locación y venta en vigor seguirán rigiéndose por las disposiciones de la ley número 9.677.

Percibirá también los recursos que se establezcan en la ley de presupuesto o leyes especiales y los que le entregue el Organismo de Financiación que no podrán ser inferiores a $ 40.000.000 m/n en el primer año de su funcionamiento.

te al ejercicio terminado juntamente con el Balance y la rendición de cuentas, los que el P. E. enviará oportunamente al Congreso Nacional.

Organización administrativa

Art. 11. — Al Directorio corresponde nombrar y remover al personal administrativo y técnico de la Comisión.

Para el desarrollo de sus actividades en el interior del país, podrá establecer delegaciones locales permanentes o transitorias.

Recursos

Art. 12. — Para realizar los fines de su creación, la Comisión Nacional de la Vivienda contará con los siguientes recursos:

a) El producido del gravamen a que se refieren los artículos 6º y 7º de la ley 11.242;

b) Una contribución adicional de \$ 0.50 m/n por cada boleto de entrada a los hipódromos que funcionen en el territorio de la República;
c) Una contribución adicional de 5 % sobre el valor de billetes de Lotería que se emitan en el territorio de la República;
d) El 5 % del producido por el Impuesto a los Réditos, que se depositará semestralmente a la orden de la Comisión Nacional de la Vivienda;
e) El producido del alquiler y la venta de las casas construídas;
f) El producido de la venta de los terrenos sobrantes de propiedad de la Comisión;
g) Las suscripciones, legados y donaciones de instituciones o personas, en tierras, materiales y en efectivo;
h) Los aportes que establezcan los presupuestos anuales y leyes especiales de la Nación o de las Provincias;
i) El importe de préstamos o de la colocación de títulos de renta y cuya emisión hasta la suma de mil millones de pesos m/n podrá autorizar el P. Ejecutivo;
j) El importe de los fondos recogidos por la Caja de Garantías de la Ley de Accidentes del Trabajo y que en el transcurso de cuatro años no hayan sido invertidos en las indemnizaciones previstas en el Art. 10, Inciso 2º de la misma Ley;
k) Los depósitos en los Bancos de la Nación y sus Sucursales a la orden de los jueces en lo Civil, Comercial, Federal y de Paz Letrado, que correspondan a cualquier clase

de juicios voluntarios o contenciosos y que daten de más de diez años, que serán transferidos a la Comisión Nacional de la Vivienda previo conocimiento del Juez de la causa. La Comisión Nacional de la Vivienda devolverá sin intereses a sus respectivos propietarios, previa justificación judicial de sus títulos, el importe de los depósitos que se reclamaren hasta los veinte años de su recepción. Fíjase un plazo de seis meses para que las entidades a que se refiere esta Ley, hagan las transferencias de los fondos detallados existentes a la fecha de su promulgación. Los depósitos que en lo sucesivo estuvieren en las condiciones establecidas para su transferencia, serán transferidos al final de cada ejercicio;

l) El producido de un adicional al impuesto a la renta, que se crea por la presente Ley para los réditos de las personas de existencia visible cuya renta neta exceda de Cien mil pesos m/n al año. Este adicional será del 1 % hasta pesos 200.000 m/n recargándose en 1 % por cada $ 100.000 m/n más de renta, Este adicional será del 2 % cuando el titular de la renta mayor de $ 100.000 m/n anuales, sea soltero o cuando sea casado o viudo sin hijos.

Art. 13. — Los fondos que la Comisión Nacional de la Vivienda reciba en efectivo por transferencia en virtud de lo dispuesto por los incisos j) y k) del artículo anterior, deberá invertirlo en el siguiente modo: a) El 35 % en títulos de renta del Estado Nacional;

b) El 35 % en títulos de renta de las Provincias; c) El 30 % restante en la construcción de viviendas económicas para obreros que dará en locación o venta en la forma establecida por esta Ley. Los intereses que produzcan estas transferencias integrarán el fondo creado por la presente Ley.

CAPITULO II

Régimen especial de la vivienda popular

Requisitos para gozar del régimen especial

Art. 13. — Con el objeto de abaratar la construcción de viviendas populares, sean ellas casas colectivas de renta mínima o pequeñas viviendas individuales, facilitar la adquisición de estas últimas por sus ocupantes y asegurar el uso de unas y otras conformes a los fines de bienestar general que persigue la presente ley, establécese un régimen especial fiscal y civil, en favor de estas viviendas, de acuerdo con las disposiciones siguientes:

Sólo darán derecho a los beneficios del régimen especial las casas construídas, en construcción o proyectadas que respondan a las condiciones técnicas, económicas, higiénicas y sociales que establecerá la reglamentación del Poder Ejecutivo a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda.

Corresponderá al Instituto apreciar si un inmueble reune las condiciones exigidas. Si las considera cumplidas, así lo declarará e inscribirá el inmueble a pedido del interesado en el Registro a que se refiere el artículo siguiente. Sin esta inscripción no se podrán hacer valer los beneficios del régimen especial.

CAPITULO II

Régimen especial de la vivienda popular

Requisitos para gozar del régimen especial

Art. 14. — Con el objeto de abaratar la construcción de viviendas populares, sean ellas casas colectivas de renta mínima o pequeñas viviendas individuales, facilitar la adquisición de estas últimas por sus ocupantes y asegurar el uso de unas y otras conformes a los fines de bienestar general que persigue la presente ley, establécese un régimen especial fiscal y civil, en favor de estas viviendas, de acuerdo con las disposiciones siguientes:

Sólo darán derecho a los beneficios del régimen especial las casas construídas, en construcción o proyectadas que respondan a las condiciones técnicas, económicas, higiénicas y sociales que establecerá la reglamentación del Poder Ejecutivo a propuesta de la Comisión Nacional de la Vivienda.

Corresponderá a la Comisión apreciar si un inmueble reune las condiciones exigidas. Si las considera cumplidas, así lo declarará e inscribirá el inmueble a pedido del interesado en el Registro a que se refiere el artículo siguiente. Sin esta inscripción no se podrán hacer valer los beneficios del régimen especial.

Registro especial

Art. 14. — El Instituto Nacional de la Vivienda llevará un Registro Público Nacional de los inmuebles comprendidos en el régimen especial establecido en esta ley.

En el Registro se asentarán, además de los datos necesarios para identificar el bien, sus medidas, linderos y ubicación, la descripción de las mejoras y demás detalles que corresponda mencionar, así como la declaración de que el inmueble está sujeto al régimen especial; todos los hechos, actos, contratos y sentencias que creen, declaren, modifiquen, extingan o de cualquier manera afecten derechos sobre el inmueble, con inclusión de los contratos de construcción, compraventa, promesa de compraventa, locación, préstamos y constitución de hipoteca.

A pedido de los interesados, el Instituto expedirá testimonio de las inscripciones del registro para que aquéllos puedan hacer valer sus derechos ante quien corresponda.

Registro especial

Art. 15. — La Comisión Nacional de la Vivienda llevará un Registro de los inmuebles comprendidos en el régimen especial establecido en esta ley.

En el Registro se asentarán, además de los datos necesarios para identificar el bien, sus medidas, linderos y ubicación, la descripción de las mejoras y demás detalles que corresponda mencionar, así como la declaración de que el inmueble está sujeto al régimen especial; todos los hechos, actos, contratos y sentencias que creen, declaren, modifiquen, extingan o de cualquier manera afecten derechos sobre el inmueble, con inclusión de los contratos de construcción, compraventa, promesa de compraventa, locación, préstamos y constitución de hipoteca.

A pedido de los interesados, la Comisión expedirá testimonio de las inscripciones del registro, para que aquéllos puedan hacer valer sus derechos ante quien corresponda.

Relación con los registros locales

Art. 15. — Cuando el Instituto Nacional de la Vivienda haya declarado e inscripto en su Registro que un inmueble queda comprendido en el régimen especial, se lo comunicará a la oficina de registro en cuya jurisdicción se encuentre situado el bien, a fin de que ésta haga constar en sus libros que dicho inmueble se halla afectado al régimen de la presente ley.

Cuando el bien deje de estar sujeto al régimen especial, el Instituto así lo declarará y lo comunicará al registro local, para que éste lo haga constar en sus libros.

Relación con los registros locales

Art. 16. — Cuando la Comisión Nacional de la Vivienda haya declarado e inscripto en su Registro que un inmueble queda comprendido en el régimen especial, se lo comunicará a la oficina de registro en cuya jurisdicción se encuentre situado el bien, a fin de que ésta haga constar en sus libros que dicho inmueble se halla afectado al régimen de la presente ley.

Cuando el bien deje de estar sujeto al régimen especial, la Comisión así lo declarará y lo comunicará al registro local, para que éste lo haga constar en sus libros.

No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el Instituto remitirá a las oficinas de los registros locales copia de todas las anotaciones que se hagan en su Registro y los registros locales comunicarán al Instituto todo pedido de anotación que se les haya formulado referente a bienes sujetos al régimen especial.

Las anotaciones del Registro del Instituto correspondiente al período durante el cual un bien se hallaba sujeto al régimen especial, prevalecerán sobre las anotaciones del registro local correspondientes al mismo período.

Exención de derechos de registro

Art. 16. — Las anotaciones en el Registro del Instituto Nacional de la Vivienda y en los registros locales referentes a bienes sujetos al régimen especial o a contratos que se hayan celebrado a su respecto, así como los testimonios de tales anotaciones estarán exentos de todo impuesto o derecho.

Exención de sellado

Art. 17. — Quedan exentos de todo impuesto de sellado o de oficina, nacional, provincial y municipal, los contratos y actos, escrituras públicas y actuaciones administrativas que tengan por objeto la adquisición de terrenos con destino a casas colectivas de renta mínima y pequeñas viviendas individuales y que se declaren sujetas al régimen especial, y la construcción, transferencia y locación de éstas, así como los contratos accesorios de garantía.

Exención de impuestos a la construcción

Art. 18. — La construcción de casas colectivas de renta mínima y

No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la Comisión remitirá a las oficinas de los registros locales copia de todas las anotaciones que se hagan en su Registro y los registros locales comunicarán a la Comisión todo pedido de anotación que se les haya formulado referente a bienes sujetos al régimen especial.

Las anotaciones del Registro de la Comisión correspondientes al período durante el cual un bien se hallaba sujeto al régimen especial, prevalecerán sobre las anotaciones del registro local correspondientes al mismo período.

Exención de derechos de registro

Art. 17. — Las anotaciones en el Registro de la Comisión Nacional de la Vivienda y en los registros locales referentes a bienes sujetos al régimen especial o a contratos que se hayan celebrado a su respecto, así como los testimonios de tales anotaciones, estarán exentos de todo impuesto o derecho.

Exención de sellado

Art. 18. — Quedan exentos de todo impuesto de sellado o de oficina, nacional, provincial y municipal, los contratos y actos, escrituras públicas y actuaciones administrativas que tengan por objeto la adquisición de terrenos con destino a casas colectivas de renta mínima y pequeñas viviendas industriales y que se declaren sujetas al régimen especial, y la construcción, transferencia y locación de éstas, así como los contratos accesorios de garantía.

Exención de impuestos a la construcción

Art. 19. — La construcción de casas colectivas de renta mínima y

de pequeñas viviendas individuales que se declaren sujetas al régimen especial estará exenta de todo impuesto nacional, provincial o municipal.

Exención de impuestos inmobiliarios

Art. 19. — Las pequeñas viviendas individuales y las casas colectivas de renta mínima declaradas sujetas al régimen especial, así como los terrenos en que ellas se levanten, quedarán exentos de todo impuesto nacional, provincial y municipal que grave directamente el valor de los inmuebles o su renta real o presunta, durante un plazo de 10 años a contar desde la fecha en que se inicie la construcción. Durante los 5 años siguientes sólo contribuirán con la mitad de la tasa aplicable a las propiedades similares.

La exención total o parcial prevista en el presente artículo sólo regirá en los siguientes casos:

1º Cuando el propietario de la casas sea el Organismo de Financiación o alguna entidad pública.

2º Cuando el propietario sea una entidad privada que no cobre a título de alquiler o cuotas de adquisición más que las sumas máximas que fije el contrato y la reglamentación pertinente y cumpla las demás condiciones que se establezcan en ellos;

3º Cuando el propietario de la casa individual sea su ocupante mientras cumpla las obligaciones que le incumben como propietario y deudor del precio y las que se establezcan en el contrato y en la reglamentación pertinente respecto del uso de la casa.

de pequeñas viviendas individuales que se declaren sujetas al régimen especial estará exenta de todo impuesto nacional, provincial o municipal.

Exención de impuestos inmobiliarios

Art. 20. — Las pequeñas viviendas individuales y las casas colectivas de renta mínima declaradas sujetas al régimen especial, así como los terrenos en que ellas se levanten, quedarán exentos de todo impuesto nacional, provincial y municipal que grave directamente el valor de los inmuebles o su renta real o presunta, durante un plazo de 10 años a contar desde la fecha en que se inicie la construcción. Durante los 5 años siguientes sólo contribuirán con la mitad de la tasa aplicable a las propiedades similares.

La exención total o parcial prevista en el presente artículo sólo regirá en los siguientes casos:

1º Cuando el propietario de la casa sea un Organismo oficial o entidad pública;

2º Cuando el propietario sea una entidad privada que no cobre a título de alquiler o cuotas de adquisición más que las sumas máximas que fije el contrato y la reglamentación pertinente y cumpla las demás condiciones que se establezcan en ellos;

3º Cuando el propietario de la casa individual sea su ocupante mientras cumpla las obligaciones que les incumben como propietario y deudor del precio y las que se establezcan en el contrato y en la reglamentación pertinente respecto del uso de la casa.

Exención del impuesto sucesorio

Art. 20. — Está exenta del impuesto a la transmisión gratuita de bienes y de todo otro impuesto nacional, provincial y municipal de incidencia similar, la transmisión de las pequeñas viviendas individuales comprendidas en el régimen especial por muerte de su propietario, siempre que los herederos fueran de aquellos que de acuerdo con el Código Civil tienen carácter de herederos legítimos. (Artículo 3.545 del Código Civil).

La exención de impuestos provinciales y municipales concedida en este artículo regirá por un plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se inicie la construcción, sin perjuicio de que las autoridades locales competentes acuerden la franquicia con carácter permanente.

Arancel de escribanos

Art. 21. — El Instituto Nacional de la Vivienda someterá al Poder Ejecutivo nacional y a los gobiernos de provincias un arancel al que se ajustarán los honorarios de los escribanos que intervengan en los contratos referentes a inmuebles comprendidos en el régimen especial.

Registro de los contratos de venta y locación. Contratos tipos

Art. 22. — Los contratos de venta y promesa de venta de las pequeñas viviendas individuales y los de locación de éstas y de las casas colectivas de renta mínima, acogidas a los beneficios del régimen especial, no se considerarán perfeccionadas sino desde su inscripción en el Registro Público del Instituto Nacional de la Vivienda, inscripción

Exención del impuesto sucesorio

Art. 21. — Está exenta del impuesto a la transmisión gratuita de bienes y de todo otro impuesto nacional, provincial y municipal de incidencia similar, la transmisión de las pequeñas viviendas individuales comprendidas en el régimen especial por muerte de su propietario, siempre que los herederos fueran de aquellos que de acuerdo con el Código Civil tienen carácter de herederos legítimos. (Artículo 3.545 del Código Civil).

La exención de impuestos provinciales y municipales concedida en este artículo regirá por un plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se inicie la construcción, sin perjuicio de que las autoridades locales competentes acuerden la franquicia con carácter permanente.

Arancel de escribanos

Art. 22. — La Comisión Nacional de la Vivienda someterá al Poder Ejecutivo nacional y a los gobiernos de provincias un arancel al que se ajustarán los honorarios de los escribanos que intervengan en los contratos referentes a inmuebles comprendidos en el régimen especial.

Registro de los contratos de venta y locación. Contratos tipos

Art. 23. — Los contratos de venta y promesa de venta de las pequeñas viviendas individuales y los de locación de éstas y de las casas colectivas de renta mínima acogidas a los beneficios del régimen especial, no se considerarán perfeccionadas sino desde su inscripción en el Registro de la Comisión Nacional de la Vivienda, inscrip-

que podrá ser solicitada por cualquiera de las partes.

Estos contratos deberán ajustarse a los modelos y contener las estipulaciones que establezca el Instituto.

Cualquiera convención de las partes no registrada en el Instituto que derogue o modifique las convenciones registradas, será nula y sin ningún valor.

Limitaciones contractuales a la disposición de las pequeñas casas

Art. 23. — En los contratos de venta de las pequeñas viviendas individuales podrá estipularse por tiempo limitado:

1º Que el adquirente habite en la casa personalmente;
2º Que el adquirente se inhiba de alquilarla total o parcialmente.

Período inicial de promesas de compraventa

Art. 24. — La transferencia definitiva del dominio de las pequeñas casas individuales podrá subordinarse a la condición de que el adquirente haya habitado la casa previamente durante un plazo determinado.

Efectos de la promesa de compraventa contra terceros

Art. 25. — La promesa de compraventa inscripta en el Registro del Instituto Nacional de la Vivienda tendrá, desde la fecha de su inscripción, efectos contra terceros y obligará a los sucesores a título particular o universal tanto del vendedor como del comprador.

Amortización extraordinaria

Art. 26. — En cualquier momento el comprador podrá realizar

ción que podrá ser solicitada por cualquiera de las partes.

Estos contratos deberán ajustarse a los modelos y contener las estipulaciones que establezca la Comisión.

Cualquier convención de las partes no registrada en la Comisión que derogue o modifique las convenciones registradas, será nula y sin ningún valor.

Limitaciones contractuales a la disposición de las pequeñas casas

Art. 24. — En los contratos de venta de las pequeñas viviendas individuales podrá estipularse por tiempo limitado:

1º Que el adquirente habite en la casa personalmente;
2º Que el adquirente se inhiba de alquilarla total o parcialmente.

Período inicial de promesas de compraventa

Art. 25. — La transferencia definitiva del dominio de las pequeñas casas individuales podrá subordinarse a la condición de que el adquirente haya habitado la casa previamente durante un plazo determinado.

Efectos de la promesa de compraventa contra terceros

Art. 26. — La promesa de compraventa inscripta en el Registro de la Comisión Nacional de la Vivienda tendrá, desde la fecha de su inscripción, efectos contra terceros y obligará a los sucesores a título particular o universal tanto del vendedor como del comprador.

Amortización extraordinaria

Art. 27. — En cualquier momento el comprador podrá realizar

amortizaciones extraordinarias de su deuda, siempre que ésta no sean inferiores al mínimo fijado en el contrato.

Fallecimiento del deudor en el período inicial

Art. 27. — Si el comprador falleciera durante el período inicial previsto en el artículo 24 y estuviese en vigor un seguro que permitiera la cancelación inmediata del saldo de la deuda, la transferencia definitiva del dominio se operará a favor de los herederos del causante sin que sea necesario esperar el vencimiento de dicho período.

Transferencia definitiva del dominio

Art. 28. — Si vencido el período inicial a que se refiere el artículo anterior el comprador continuara ocupando la casa y siempre que no estuviese en mora con el pago de las cuotas convenidas, podrá pedir que se le otorgue escritura traslativa del dominio sin perjuicio de que subsistan las limitaciones al derecho de disposición previstas en el artículo 23, si eso se hubiese convenido en el contrato.

La parte de las cuotas pagadas durante el período inicial, en la proporción que establezca la tabla que se incluirá en el contrato, será imputada al precio de la venta, constituyéndose hipoteca por el saldo de la deuda.

amortizaciones extraordinarias de su deuda, siempre que éstas no sean inferiores al mínimo, ni superiores al 50 % del importe total del contrato.

Fallecimiento del deudor en el período inicial

Art. 28. — Si el comprador falleciera durante el período inicial previsto en el artículo 24 y estuviese en vigor un seguro que permitiera la cancelación inmediata del saldo de la deuda, la transferencia definitiva del dominio, se operará a favor de los herederos del causante sin que sea necesario esperar el vencimiento de dicho período.

Transferencia definitiva del dominio

Art. 29. — Si vencido el período inicial a que se refiere el artículo anterior el comprador continuara ocupando la casa y siempre que no estuviese en mora con el pago de las cuotas convenidas, podrá pedir que se le otorgue escritura traslativa del dominio sin perjuicio de que subsistan las limitaciones al derecho de disposición previstas en el artículo 23, si eso se hubiese convenido en el contrato.

La parte de las cuotas pagadas durante el período inicial, en la proporción que establezca la tabla que se incluirá en el contrato, será imputada al precio de la venta, constituyéndose hipoteca por el saldo de la deuda.

La Comisión Nacional de la Vivienda está facultada para exigir el inmediato desalojo de la casa o departamento arrendado cuando por desintegración de la familia denunciada en la carpeta de inscripción del interesado o por variación del estado económico de los locatarios

Transferencia de derechos

Art. 29. — En cualquier momento después de vencido el período inicial, el comprador podrá transferir sus derechos a la casa, presentando al acreedor un nuevo adquirente dispuesto a comprarle sus derechos y a hacerse cargo del saldo de la deuda.

El contrato de transferencia no tendrá efecto sino desde su inscripción en el Registro del Instituto Nacional de la Vivienda.

Situación del adquirente después de pagados 2/3 de la deuda

Art. 30. — Una vez que el adquirente haya pagado las dos terceras partes del precio de la casa, se convertirá en mero deudor hipotecario y no subsistirán las limitaciones contractuales a que se refieren los artículos 23, 24 y concordantes.

Gastos de conservación

Art. 31. — Los gastos de conservación de la casa estarán a cargo del adquirente, tanto en el período inicial como después de que le haya sido transferido el dominio. También responde de los impuestos y tasas de servicio si los hubiese.

resulte impedido el propósito social de la locación, conforme al régimen de esta Ley. Podrá también la Comisión Nacional modificar el precio de la locación.

Transferencias de derechos

Art. 30. — En cualquier momento después de vencido el período inicial, el comprador podrá transferir sus derechos a la casa, presentando al acreedor un nuevo adquirente dispuesto a comprarle sus derechos y a hacerse cargo del saldo de la deuda.

El contrato de transferencia no tendrá efecto sino desde su inscripción en el Registro de la Comisión Nacional de la Vivienda.

Situación del adquirente después de pagados 2/3 de la deuda

Art. 31. — Una vez que el adquirente haya pagado las dos terceras partes del precio de la casa, se convertirá en mero deudor hipotecario y no subsistirán las limitaciones contractuales a que se refieren los artículos 23, 24 y concordantes.

Gastos de conservación

Art. 32. — Los gastos de conservación de la casa estarán a cargo del adquirente, tanto en el período inicial como después de que le haya sido transferido el dominio. También responde de los impuestos y tasas de servicio si los hubiese.

Cuando los adquirentes no mantengan las casas en buen estado de conservación e higiene, la Comisión Nacional podrá, si lo estima conveniente, ordenar las reparaciones necesarias por cuenta del adquirente, cargando su importe en la cuenta débito del mismo.

Incumplimiento del deudor antes de pagar las 2/3 de precio

Art. 32. — El acreedor podrá reservarse el derecho de dar por rescindido el contrato sin pronunciamiento judicial si, mientras no se hayan pagado las dos terceras partes del precio de adquisición, el deudor dejara de abonar cierto número de cuotas convenidas.

Este número será por lo menos de tres cuotas mensuales durante el primer quinquenio y de una cuota más por cada nuevo período de 5 años, debiendo contarse por entero el último período quinquenal iniciado.

La mora en el pago de las cuotas se producirá de pleno derecho por el mero transcurso de los términos.

El contrato determinará las demás obligaciones cuyo incumplimiento por el deudor dará lugar a rescisión y las condiciones exigidas para que el deudor quede constituído en mora.

Desalojo

Art. 33. — Si el acreedor fuese el Organismo de Financiación o una entidad pública, podrá sin más trámite procurarse un nuevo ocupante de la casa que se haga cargo del saldo de la deuda y proceder al desalojo del ocupante anterior dentro de un plazo de 10 días a contar de la rescisión operada conforme a las disposiciones del artículo anterior, requiriendo para ello el auxilio de la fuerza pública.

Si el acreedor fuese una entidad privada, el desalojo deberá ser ordenado por el juez competente, salvo que en el contrato el deudor y el acreedor hubiesen convenido previamente dar intervención al Instiuto Nacional de la Vivienda.

Incumplimiento del deudor antes de pagar los 2/3 del precio

Art. 33. — El acreedor podrá reservarse el derecho de dar por rescindido el contrato sin pronunciamiento judicial si, mientras no se hayan pagado las dos terceras partes del precio de adquisición, el deudor dejara de abonar cierto número de cuotas convenidas.

Este número será por lo menos de tres cuotas mensuales durante el primer quinquenio y de una cuota más por cada nuevo período de 5 años, debiendo contarse por entero el último período quinquenal iniciado.

La mora en el pago de las cuotas se producirá de pleno derecho por el mero transcurso de los términos.

El contrato determinará las demás obligaciones cuyo incumplimiento por el deudor dará lugar a rescisión y las condiciones exigidas para que el deudor quede constituído en mora.

Desalojo

Art. 34. — Si el acreedor fuese una entidad pública, podrá sin más trámite procurarse un nuevo ocupante de la casa que se haga cargo del saldo de la deuda y proceder al desalojo del ocupante anterior dentro de un plazo de 10 días a contar de la rescisión operada conforme a las disposiciones del artículo anterir, requiriendo para ello el auxilio de la fuerza pública.

Si el acreedor fuese una entidad privada, el desalojo deberá ser ordenado por juez competente, salvo que en el contrato el deudor y el acreedor hubiesen convenido previamente dar intervención a la Comisión Nacional de la Vivienda.

Rescisión por voluntad del adquirente

Art. 34. — El adquirente podrá liberarse en cualquier momento de la obligación de pagar las cuotas no vencidas, haciendo entrega de la casa y renunciando a los derechos que el contrato le acuerda.

Efectos de la rescisión

Art. 35. — En caso de rescisión no habrá lugar a devolución de cuotas ordinarias de amortización, pero el comprador podrá pedir que se le devuelvan las amortizaciones extraordinarias que hubiese efectuado.

Las cuotas periódicas vencidas, pagadas o impagas, se considerarán como abonadas o adeudadas íntegramente en concepto de alquiler.

El comprador podrá exigir que el acreedor le indemnice del valor de las mejoras necesarias que hubiese introducido en la casa y de las útiles siempre que éstas se hayan hecho con la conformidad del acreedor, previa deducción del costo de las reparaciones necesarias que hubiera que hacer en la casa.

Incumplimiento del deudor después de pagar 2/3 del precio

Art. 36. — Si el deudor después de haber pagado las dos terceras partes del precio, dejara de cumplir el contrato quedando consti-

Rescisión por voluntad del adquirente

Art. 35. — El adquirente podrá liberarse en cualquier momento de la obligación de pagar las cuotas no vencidas, haciendo entrega de la casa y renunciando a los derechos que el contrato le acuerda.

Efectos de la rescisión

Art. 36. — En caso de rescisión no habrá lugar a devolución de cuotas ordinarias de amortización, pero el comprador podrá pedir que se le devuelvan las amortizaciones extraordinarias que hubiese efectuado.

Las cuotas periódicas vencidas, pagadas o impagas, se considerarán como abonadas o adeudadas íntegramente en concepto de alquiler.

El comprador podrá exigir que el acreedor le indemnice del valor de las mejoras necesarias que hubiese introducido en la casa y de las útiles siempre que éstas se hayan hecho con la conformidad del acreedor, previa deducción del costo de las reparaciones necesarias que hubiera que hacer en la casa.

En casos extraordinarios en que la rescisión del contrato se funde en razones de salud o fuerza mayor que obliguen al traslado de la familia, la Comisión podrá devolver al adquirente el importe de las amortizaciones ordinarias, sin intereses. La resolución de la Comisión será inapelable.

Incumplimiento del deudor después de pagar 2/3 del precio

Art. 37. — Si el deudor, después de haber pagado las dos terceras partes del precio, dejara de cumplir el contrato quedando consti-

tuído en mora conforme con lo dispuesto en el artículo 32, el acreedor sólo tendrá derecho de dar por vencido el plazo de la obligación percibiendo, a más de las cuotas vencidas e impagas, el cobro del saldo del precio, que se determinará conforme a las tablas, sin computar las cuotas vencidas e impagas ni la correspondiente al período en que se produzca el desalojo. En el procedimiento ejecutivo no se admitirán más excepciones que la de pago.

Si el acreedor fuese el Organismo o una entidad pública o se hubiese convenido en el contrato encomendar al Instituto Nacional de la Vivienda la ejecución, ésta se realizará aplicando las disposiciones de las leyes números 8.172 y 10.676 en cuanto no estuviesen modificadas por las de la presente y salvo en lo relativo a las bases y la publicación del remate que se ajustará a la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda.

Responsabilidad por el saldo del precio

Art. 37. — El adquirente de una pequeña vivienda individual comprendida en el régimen especial responde del saldo del precio tan sólo con la casa hipotecada. La ejecución sólo podrá dirigirse contra ésta y no contra otros bienes del deudor.

Será nula y sin ningún valor cualquier convención de las partes contraria a lo dispuesto en el presente artículo.

Responsabilidad por culpa o dolo

Art. 38. — No obstante lo dispuesto en el artículo precedente, el adquirente responde personalmente

tuído en mora conforme con lo dispuesto en el artículo 32, el acreedor sólo tendrá derecho de dar por vencido el plazo de la obligación persiguiendo, a más de las cuotas vencidas e impagas, el cobro del saldo del precio, que se determinará conforme a las tablas, sin computar las cuotas vencidas e impagas ni la correspondiente al período en que se produzca el desalojo. En el procedimiento ejecutivo no se admitirán más excepciones que la de pago.

Si el acreedor fuese una entidad pública o se hubiese convenido en el contrato encomendar a la Comisión Nacional de la Vivienda la ejecución, ésta se realizará aplicando las disposiciones de las leyes números 8.172 y 10.676 en cuanto no estuviesen modificadas por las de la presente y salvo en lo relativo a las bases y la publicación del remate que se ajustarán a la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo a propuesta de la Comisión Nacional de la Vivienda.

Responsabilidad por el saldo del precio

Art. 38. — El adquirente de una pequeña vivienda individual comprendida en el régimen especial responde del saldo del precio tan sólo con la casa hipotecada. La ejecución sólo podrá dirigirse contra ésta y no contra otros bienes del deudor.

Será nula y sin ningún valor cualquier convención de las partes contrarias a lo dispuesto en el presente artículo.

Responsabilidad por culpa o dolo

Art. 39. — No obstante lo dispuesto en el artículo precedente, el adquirente responde personalmente

por los daños que hubiese sufrido el acreedor o la casa, por el hecho del adquirente, así como por las cuotas vencidas e impagas en el momento de hacer entrega de la casa o de ser desalojado de ella con inclusión de la cuota correspondiente al período en que se produzca la entrega o el desalojo.

Retención sobre sueldos

Art. 39. — Los adquirentes de pequeñas viviendas individuales podrán ceder o comprometer en otra forma para el pago del alquiler o precio hasta el 25 % de su sueldo, salario, jubilación o pensión, cualquiera sea el monto de éstos. Tales cesiones no aumentarán ni disminuirán la porción embargable de dichos ingresos que establezca la ley.

En la misma medida podrán afectarse las indemnizaciones por cesantía y por falta de preaviso que correspondan a los inquilinos y compradores en virtud del artículo 157 del Código de Comercio.

Tales cesiones o afectaciones no tendrán valor alguno mientras no hayan sido registradas en el Instituto Nacional de la Vivienda.

En caso de quiebra o concurso civil del inquilino o adquirente, las retenciones sobre el sueldo, renta o indemnización, seguirán haciéndose y su deuda por el precio de la casa no entrará en el concurso, ni le afectará la carta de pago que se hubiese extendido al deudor.

División hereditaria

Art. 40. — En caso de muerte del adquirente o propietario de una pequeña vivienda individual comprendida en el régimen especial, o de su cónyuge, o de ambos, se aplicarán las disposiciones del Código

por los daños que hubiese sufrido el acreedor o la casa, por el hecho del adquirente, así como por las cuotas vencidas e impagas en el momento de hacer entrega de la casa o de ser desalojado de ella con inclusión de la cuota correspondiente al períido en que se produzca la entrega o el desalojo.

Retención sobre sueldos

Art. 40. — Los adquirentes de pequeñas viviendas individuales podrán ceder o comprometer en otra forma para el pago del alquiler o precio hasta el 25 % de su sueldo, salario, jubilación o pensión, cualquiera sea el monto de éstos. Tales cesiones no aumentarán ni disminuirán la porción embargable de dichos ingresos que establezca la ley.

En la misma medida podrán afectarse las indemnizaciones por cesantía y por falta de preaviso que correspondan a los inquilinos y compradores en virtud del artículo 157 del Código de Comercio.

Tales cesiones o afectaciones no tendrán valor alguno mientras no hayan sido registradas en la Comisión Nacional de la Vivienda.

En caso de quiebra o concurso civil del inquilino o adquirente, las retenciones sobre el sueldo, renta o indemnización, seguirán haciéndose y su deuda por el precio de la casa no entrará en el concurso, ni le afectará la carta de pago que se hubiese extendido al deudor.

División hereditaria

Art. 41. — En caso de muerte del adquirente o propietario de una pequeña vivienda individual comprendida en el régimen especial, o de su cónyuge, o de ambos, se aplicarán las disposiciones del

Civil con las siguientes modificaciones:

1º Si el sobreviviente habitaba en la casa, en el momento del fallecimiento del premuerto y concurriesen herederos de éste sobre el bien, le corresponderá el derecho de uso y habitación de la casa hasta su propia muerte sin perjuicio de los derechos del acreedor hipotecario y siempre que cumpla con las obligaciones emergentes del contrato. Sin consentimiento del sobreviviente la casa no podrá salir del estado de indivisión;

2º Mientras haya hijos menores, la propiedad seguirá en estado de indivisión, salvo que el juez competente, con la opinión favorable del representante legal de los menores y del asesor de menores, autorice la división.

Una sola propiedad goza del beneficio

Art. 41. — Una persona no podrá ser propietaria de más de una vivienda sujeta al régimen especial.

Si adquiriese más de una casa por cualquier causa que fuera, podrá designar la que desea mantener sujeta a dicho régimen. Las otras serán regidas por las disposiciones del derecho común, mientras no pasen a ser propiedad de una persona que no tenga otras casas de esta clase.

Código Civil con las siguientes modificaciones:

1º Si el sobreviviente habitaba en la casa, en el momento del fallecimiento del premuerto y concurriesen herederos de éste sobre el bien, le corresponderá el derecho de uso y habitación de la casa hasta su propia muerte sin perjuicio de los derechos del acreedor hipotecario y siempre que cumpla con las obligaciones emergentes del contrato. Sin consentimiento del sobreviviente la casa no podrá salir del estado de indivisión;

2º Mientras haya hijos menores, la propiedad seguirá en estado de indivisión, salvo que el juez competente, con la opinión favorable del representante legal de los menores y del asesor de menores, autorice la división.

Una sola propiedad para cada beneficiario

Art. 42. — El adquirente no podrá ser propietario de más de una vivienda sujeta al régimen de esta Ley, ni poseer otras propiedades por valor de más de $ 10.000.— m/n o renta equivalente.

La Comisión limitará a $ 15.000 m/n el importe de cada casa individual que se construya de acuerdo a la presente Ley.

CAPITULO III

Disposiciones varias

Plazo de la inscripción hipotecaria

Art. 42. — Los efectos de la inscripción de las hipotecas que se hayan constituído sobre inmuebles en garantía de préstamos acordados por el Organismo de Financiación, subsistirán hasta la completa extinción de la obligación hipotecaria.

Concurrencia de crédito hipotecario con créditos fiscales

Art. 43. — Si al ejecutarse una hipoteca constituída a favor del Organismo de Financiación concurriesen sobre el precio del inmueble créditos por impuestos o tasas de servicios nacionales, provinciales o municipales, sólo serán preferidos al crédito del organismo las tasas e impuestos correspondientes a los dos últimos años anteriores a la fecha de la ejecución.

CAPITULO III

Disposiciones varias

Expropiación y venta de sobrantes

Art. 43. — Se declaran de utilidad pública los terrenos que la Comisión Nacional de la Vivienda considere convenientes para la construcción de casas baratas conforme a lo prescripto en la presente Ley, quedando facultada la Comisión para entablar los juicios de expropiación correspondientes o para celebrar arreglos directos con los propietarios.

Art. 44. — Facúltase a la Comisión Nacional de la Vivienda para vender en remate público a un precio no menor del de su adquisición, los terrenos o fracciones de los mismos que haya adquirido y en los que no considere conveniente continuar la edificación.

Seguro

Art. 44. — Tanto el Instituto Nacional de la Vivienda como el Organismo de Financiación quedan facultados para establecer directamente o contratar con empresas aseguradoras particulares, un seguro de vida destinado a cubrir el saldo del precio de las construcciones que hubiese financiado para el caso de que los adquirentes falleciesen antes de haber amortizado el total de la deuda.

El seguro podrá comprender a otros riesgos que pudiesen poner en peligro la normal amortización de la deuda y por lo tanto la adquisición definitiva de la casa por los compradores o sus derechohabientes.

Fondos

Art. 45. — Los fondos que el Organismo de Financiación ponga a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda para financiar construcciones, no estarán comprendidos en la limitación establecida en el artículo 4º, inciso *b*) de la ley número...

Seguro

Art. 45. — La Comisión Nacional de la Vivienda queda facultada para establecer directamente o contratar con empresas aseguradoras particulares, un seguro de vida destinado a cubrir el saldo del precio de las construcciones que hubiese financiado para el caso de que los adquirentes falleciesen antes de haber amortizado el total de la deuda.

El seguro podrá comprender a otros riesgos que pudiesen poner en peligro la normal amortización de la deuda y por lo tanto la adquisición definitiva de la casa por los compradores o sus derechohabientes.

Mensualidades

Art. 46. — Para la venta, como para el alquiler, la Comisión Nacional de la Vivienda tomará especialmente en cuenta los ingresos mensuales medios probables de adquirentes o inquilinos al calcular las mensualidades a cobrar. En caso de venta el valor del terreno y del edificio será abonado en mensualidades, no pudiendo exceder ni el interés ni la amortización acumultiva de un 6 % anual.

Fuero federal

Art. 46. — Corresponderá a la justicia federal conocer de los casos judiciales que suscite la aplicación de las disposiciones de la presente ley.

Transferencia de inmuebles

Art. 47. — Queda autorizado el Poder Ejecutivo para transferir al Instituto Nacional de la Vivienda, a título oneroso o gratuito, terrenos fiscales que se consideren aptos para levantar en ellos construcciones económicas.

El Instituto Movilizador de Inversiones Bancarias queda autorizado para transferir al Instituto Nacional de la Vivienda inmuebles de su propiedad como entrega a cuenta de la liquidación de su activo, sin perjuicio de los inmuebles que se resuelvan transferirle a título oneroso.

Queda autorizada igualmente la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires para transferir inmuebles con el mismo fin.

Exención de impuestos

Art. 48. — Tanto el Organismo de Financiación como el Instituto Nacional de la Vivienda, sus bienes y los actos que realicen, quedan exentos de todo impuesto nacional, provincial o municipal.

Legislación supletoria

Art. 49. — Las disposiciones de la ley número 9.677 y sus modificaciones posteriores se declaran supletorias de la presente ley, en cuanto no se hallen modificadas por las disposiciones de ésta.

Fuero federal

Art. 47. — Corresponderá a la justicia federal conocer de los casos judiciales que suscite la aplicación de las disposiciones de la presente ley.

Transferencia de inmuebles

Art. 48. — Queda autorizado el Poder Ejecutivo para transferir a la Comisión Nacional de la Vivienda, a título oneroso o gratuito, terrenos fiscales que se consideren aptos para levantar en ellos construcciones económicas.

El Instituto Movilizador de Inversiones Bancarias queda autorizado para transferir a la Comisión Nacional de la Vivienda inmuebles de su propiedad como entrega a cuenta de la liquidación de su activo, sin perjuicio de los inmuebles que se resuelvan transferirle a título oneroso.

Queda autorizada igualmente la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires para transferir inmuebles con el mismo fin.

Exención de impuestos

Art. 49. — La Comisión Nacional de la Vivienda, sus bienes y los actos que realice, quedan exentos de todo impuesto nacional, provincial o municipal.

Legislación supletoria

Art. 50. — Las disposiciones de la ley número 9.677 y sus modificaciones posteriores se declaran supletorias de la presente ley, en cuanto no se hallen modificadas por las disposiciones de ésta.

Art. 50. — El Instituto Nacional de la Vivienda mantendrá sus relaciones con el Poder Ejecutivo por intermedio del Ministerio de Hacienda.

Art. 51. — Comuníquese al Poder Ejecutivo (1).

Art. 51. — La Comisión Nacional de la Vivienda mantendrá sus relaciones con el Poder Ejecutivo por intermedio del Ministerio de Hacienda.

Art. 52. — Los contratos de construcción, locación y venta en vigor seguirán rigiéndose por las disposiciones de la ley número 9.677.

Art. 53. — Comuníquese, etc.

Sala de la Comisión, diciembre 5 de 1940.

José Heriberto Martínez. — Héctor González Iramain. — Alfredo L. Palacios. — Urbano de Iriondo. — Pío Pandolfo. — Ricardo Rodríguez Saá.

Con reservas en lo relativo a la intervención del Organismo de Financiación.

Carlos P. Montagna. — Doroteo Drake.

(1) En su sesión del 20 de Diciembre de 1940, el H. Senado de la Nación ha sancionado este proyecto que, con algunas modificaciones y agregados, pasa a consideración de la H. Cámara de Diputados. Entre aquéllos merece destacarse el que incluye la facultad de expropiar las fincas que sean necesarias para los fines del Instituto que se crea, « como así también toda vivienda clasificada como conventillo o inquilinato, que a juicio de la autoridad sanitaria o municipal, sea reconocida como insalubre, las cuales se declaran de utilidad pública. (Inc. 9º, Art. 3º, Atribuciones y deberes).

COLABORACION

Qué es un Plan Regulador en Urbanismo

Por el Ing. BENITO J. CARRASCO (1)

A poco que se estudie la reforma que del régimen de la vida social se ha venido operando en las principales naciones del mundo, se observa que los múltiples esfuerzos realizados obedecen a dos tendencias bien marcadas. La que se refiere a la conquista de los derechos democráticos y que reclama la modificación de los principios que rigen a las instituciones políticas, y la que tiene por objeto hacer más satisfactorio el medio físico donde se desenvuelve la existencia de los ciudadanos.

En síntesis —ya que esta disertación debe limitarse al plazo fijado de diez minutos—, puede decirse que el estudio de estos dos grandes capítulos orienta la ciencia y el arte del urbanismo que, en el momento contemporáneo, es una cuestión de carácter esencialmente económico-social.

Para mejorar ese medio físico donde se desenvuelve la vida de los habitantes es necesario estudiar, como en toda obra, un plan orgánico que contemple en forma concomitante la totalidad de los problemas que atañen a una aglomeración humana.

Al conjunto de leyes, ordenanzas, disposiciones, reglamentos y planos comprendidos en estos estudios se le llama « plan regulador y de extensión ».

Un plan regulador consta de dos partes: del *expediente urbano,* donde se reunen todos los antecedentes históricos, geográficos, meteorológicos, topográficos, económicos, sociológicos, etnográficos, etc., etc., que interesan desde el punto de vista urbanístico; y de los *planos o gráficos* donde se representa, como consecuencia de los estudios realizados, la estructura, forma y disposición que debe tener una ciudad o pueblo para que ofrezca la mayor salubridad, la más necesaria y cómoda vialidad y la más grande belleza.

En los Estados Unidos contribuyen a aportar datos para la preparación del expediente urbano, los rotary clubs, bolsas de comercio y otras instituciones vinculadas a la vida de las ciudades.

(1) Disertación pronunciada en el Rotary Club de Buenos Aires, el 16 de octubre de 1940.

La necesidad de disponer de planes reguladores, para atender a las exigencias cada vez mayores del crecimiento de los centros de población urbana, sean éstos antiguos o incipientes, no se discute. En Europa, principalmente en Francia, juntamente con las leyes que regulan la instrucción pública, las finanzas, la seguridad y la higiene, existen aquellas que establecen para toda población, cuando llega a tener 10 mil habitantes, la obligación de ajustar su desarrollo a planes reguladores y de extensión, estudiados bajo la dirección de un urbanista, que allí llaman con toda propiedad un « hombre de arte » por la serie de conocimientos, cultura y experiencia personal que debe tener este profesional especializado.

La utilidad de un plan regulador donde se analizan técnicamente todos los problemas que afectan a una comunidad, es evidente. Yo estoy seguro de que cuando los habitantes de nuestro país, las autoridades y la prensa se aperciban de las ventajas económicas, higiénicas, estéticas y sociales que representa, lo pedirán en un « meeting ».

Y es que un plan regulador encauza los gastos públicos dentro de conceptos económicos; impide la improvisación o realización de obras innecesarias o puramente suntuarias, como la avenida 9 de Julio, de cinco cuadras de largo, que sin resolver ningún problema, ha costado al erario cien millones de pesos; distribuye los edificios públicos eligiendo los sitios adecuados al destino de los mismos rodeándolos del marco conveniente, con fácil acceso; facilita la circulación de vehículos y peatones; embellece a los distintos barrios o zonas; y en fin, defiende la higiene, la seguridad y la economía general.

El plan regular —en el cual se prevén las necesidades futuras por 20 ó 30 años—divide a la ciudad en zonas —lo que se llama « zonización »— con el objeto de determinar en cada una de ellas las actividades funcionales con que intervienen en la vida colectiva. Así, por ejemplo, se delimita la zona residencial donde se construyen viviendas en lugares tranquilos, agradables y rodeadas de jardines; se establece el centro cívico en el cual se agrupan los edificios que tienen actividades afines, como la Casa de Gobierno con los ministerios, la Municipalidad con el Concejo; se fija la zona comercial y bancaria donde se instala el comercio y las instituciones de crédito; la zona industrial con sus fábricas, depósitos y barrios obreros, formando con el todo un conjunto armónico.

El plan regulador distribuye equitativamente en el Municipio los espacios libres y verdes: parques, jardines y campos de deportes, de manera de formar un sistema; estudia la circulación y su red vial a fin de que ésta responda y se adapte al volumen del tránsito que ha de soportar. Un ejemplo de lo que no debe hacerse a este respecto lo tenemos

con la calle Corrientes que se ha ensanchado al doble, gastando varios millones, y sin embargo estamos en la misma de antes. Porque no basta decretar una modificación de tal naturaleza para resolver un problema circulatorio, es necesario, a la vez, reglamentar el destino, la altura y el volumen de los edificios que han de bordear la arteria motivo del ensanche. Es sabido —en urbanismo— que influye más en la circulación el destino de los edificios que la altura de los mismos, porque un « rascacielo » —pongamos por caso— arroja a sus ocupantes a la vía pública en períodos intermitentes y en el número que permite la capacidad siempre reducida de los ascensores, mientras que una sala de espectáculos cinematográficos lo hace por miles de una vez.

Esto nos demuestra la necesidad de estudiar el problema en todos sus aspectos y no parcialmente como suelen hacerlo nuestras autoridades.

Voy a citar otro ejemplo: ¿cuántos de los camaradas aquí presentes que habitan en barrios jardines como Belgrano, estarán intranquilos porque ignoran qué es lo que se va construir en el terreno baldío contiguo a su casa? No saben si les levantarán un rascacielo, un hospital o una fábrica que desvalorice su hermosa propiedad, quitándole aire, sol y tranquilidad. Todo esto sucede porque no hay un plan regulador que legisle sobre el carácter que ha de tener el barrio donde uno se ubica y reglamente la edificación en altura, disposición y destino, poniéndolo así a cubierto de sorpresas desagradables.

Belgrano, es un sitio hermoso y por acción espontánea de los vecinos tiene el aspecto de ciudad-jardín, última palabra del urbanismo moderno. Sin embargo, por falta de previsión municipal y del plan regulador se está permitiendo la construcción de numerosos departamentos que por su altura quitan proporción al conjunto y desvirtúan el carácter que debe tener esa zona. Esto ocurre precisamente cuando en todas partes los urbanistas aconsejan el tipo de ciudad-jardín como lo ideal, y aquí... se hace lo posible por destruir lo poco que tenemos.

Es increíble la incomprensión que existe respecto a la utilidad del plan regulador por parte del público y de las autoridades encargadas de velar por el bienestar de la población. Buenos Aires, a pesar de sus dos millones y medio de habitantes y de su abultado presupuesto, carece no sólo del plan regulador indispensable para su desarrollo, sino que ni siquiera se conocen aquellas directivas más elementales que deben darse para orientar su progreso y resolver los problemas más inmediatos y urgentes que se presentan. A ello atribuyo, en gran parte, el déficit de su presupuesto, la desorganización del tránsito, los costosos abastecimientos, los elevados precios de los artículos de primera necesidad que encarecen la vida, la mala ubicación de los edificios públicos, entre los que

se pueden citar los nuevos ministerios de Obras Públicas y Hacienda, y sobre todo el de Guerra, en construcción, ubicado en el sitio menos estratégico de la ciudad. Ahora se piensa reconstruir el local central de la Asistencia Pública en el mismo sitio donde se encuentra, es decir sobre una arteria estrecha, muy congestionada y de difícil acceso, lo que constituye un grave error, porque un establecimiento de esa índole debe estar donde se pueda llegar sin tropiezo, pues por la demora de unos pocos minutos se pierde a veces una vida!

No podrá alegarse, sin embargo, que las autoridades no hayan recibido las sugestiones oportunas para dotar a Buenos Aires y a todas las ciudades del país del plan regulador y de extensión que les es indispensable.

En lo que a mí respecta, puedo decir que desde el año 1908 vengo bregando e insistiendo por medio de publicaciones, de trabajos técnicos en congresos, en la cátedra y en cuanta oportunidad se ha presentado, sobre la ineludible necesidad de que nuestras ciudades cuenten con ese instrumento de progreso que debe regir su desarrollo dentro de las normas económicas, estéticas e higiénicas aconsejadas por la ciencia del urbanismo.

Si bien algunos municipios, principalmente del interior, escapan a esa imprevisión por tener ya sus planes: Córdoba, Concordia y La Calera, estudiados por mí, y Rosario, Tucumán y Salta, por el ingeniero Angel Guido, la falta de ambiente hace que no se los lleve a la práctica con el entusiasmo que sería de desear.

Recientemente, y por primera vez, se ha publicado un libro muy interesante, intitulado: « Las ciudades de los Estados Unidos. Su legislación urbanística. Sus códigos de edificación », donde su autor —el ingeniero Luis V. Migone— con autoridad y acierto expone lo que se ha hecho en Norte América respecto a la adopción de planes reguladores. Me es muy grato felicitar al ingeniero Migone por su valioso trabajo, que estoy seguro ha de contribuir a formar el ambiente indispensable para que prosperen esa clase de iniciativas.

Hágola extensiva a nuestro camarada don Vicente Rotta, quien también ha realizado un interesante estudio que se ha publicado en el último número del boletín del Concejo Deliberante, sobre los espacios verdes de la ciudad de Buenos Aires, con gran acopio de datos y antecedentes — entre los que ha mencionado un trabajo mío del año 18— demostrando lo que se ha realizado a este respecto en otros países y lo que debemos hacer aquí.

Quiero, pues, camaradas, ser optimista, y espero que, así como los postulados de Rotary, cada vez más difundidos, han de formar un mejor concepto de la vida, los planes reguladores, que complementan esos postulados, sean para nuestras ciudades una realidad en tiempos no lejanos.

La Propiedad Horizontal

Limitación del Dominio en su Extensión y Altura

Por el Dr. JOSE OSCAR COLABELLI

SUMARIO:

CONCEPTOS ACTUALES

El dominio es el derecho real más completo, ya que contiene la suma de las facultades acordadas a un individuo sobre una cosa.

Santo Tomás dice que es la facultad o « potestas procurandi et dispensandi » esto es, de procurar el beneficio individual y de dispensar una ventaja colectiva.

La explotación de los bienes sólo puede hacerse convenientemente por el propietario; de donde éste obtiene un beneficio individual; pero como tal explotación ha de hacerse en función de la colectividad ésta logra, asimismo, un provecho.

Nadie puede, en realidad, considerarse dueño absoluto y exclusivo de la cosa, por cuanto ella se valoriza o mejora en gran parte a causa de la labor y del trabajo de los otros. Ya en Roma se admitían algunas limitaciones al ejercicio de los derechos del propietario, aunque manteniendo vigente el concepto de que propietario es el que usa, goza y abusa de la cosa, pudiendo degradarla o destruírla, tanto como mejorarla o conservarla.

Nuestro codificador, si bien sienta el mismo principio, lo reglamenta en forma tal que podemos señalar esta parte del Código Civil como la más social del conjunto.

No implica ello que sea perfecto, ya que da origen a abusos y es el abuso lo que plantea la legitimidad de un derecho haciendo, o que desaparezca violentamente por un movimiento revolucionario o que por la adopción de principios de justicia se flexibilice y adapte a las necesidades del cuerpo social.

El uso común de los bienes exteriores funda y justifica la propiedad privada.

« Todos (es decir León XIII y los teólogos que enseñaron guiados por el magisterio de la Iglesia) unánimemente afirmaron siempre que el derecho de propiedad privada fué otorgado por la naturaleza o sea por el mismo Creador a los hombres, ya sea para que cada uno pueda atender a las necesidades propias y de su familia, ya para que por medio de esta institución los bienes que el Creador destinó a todo el género humano, sirvan en realidad para tal fin, todo lo cual no es posible lograr en modo alguno sin el mantenimiento de un cierto y determinado orden ». (Pío XI en la « Quadragésimo anno »).

« Si se quiere comprender el problema de la propiedad privada, dice *Meinvielle,* es necesario comprender antes el uso común de los bienes o, lo que es lo mismo, el derecho a la existencia que cabe a todo miembro de la familia humana ».

El derecho de la propiedad privada es un medio necesario, pero medio que tiene como fin asegurar el uso común de los bienes exteriores. (Uso común no significa que todas hayan de usar cualesquier cosa sino que a nadie ha de faltar aquel mínimun que necesita para vivir).

En esta doctrina se funda el derecho que compete al Estado de limitar y regular la propiedad privada, de suerte que alcance en efecto su

destinación común. Porque si la propiedad privada es para asegurar el uso común de los bienes exteriores, el Estado que tiene por misión promover el bien común, debe regularlo para tal fin. Así la ley (o el Estado) limita el derecho de dominio, lo restringe y limita con un fin superior de higiene, de buenas costumbres, de ornato y de seguridad públicos, distintos nombres que según las circunstancias puede tomar el bien común.

Nuestra legislación positiva sienta el principio de la absolutez del derecho de propiedad; establece que el dominio de los inmuebles se extiende a todo lo comprendido dentro de las líneas verticales que lo limitan. El dueño del suelo lo es de todo el espacio comprendido entre el cielo y el infierno.

Pero el mismo Código trae una serie de restricciones basadas en el interés social. El régimen del suelo hacia el infierno, es decir, el régimen del subsuelo, con sus minas, tesoros, aguas subterráneas, etc., lo deja librado a leyes especiales y el régimen del suelo hacia el cielo, es decir, el espacio aéreo, lo destina a ser reglado por disposiciones municipales o administrativos.

Es así que las ordenanzas municipales pueden limitar y reglamentar la construcción de la vivienda urbana, estableciendo la altura máxima que se puede alcanzar, a objeto de procurar aire y luz a las propiedades vecinas, así como todo lo referente a higiene y ornato puede establecer cual sea en cada edificio el área cubierta y el área abierta.

Toda reglamentación municipal en este sentido es perfectamente constitucional siempre que no llegue a privar al propietario urbano de su derecho fundamental, cual es el de edificación.

No son estas disposiciones administrativas las únicas que limitan la propiedad; existen también las mal llamadas servidumbres legales, contempladas ya en la ley general (Código Civil) o ya en leyes especiales, como la ley de ferrocarriles y que por ahora no nos interesa estudiar sino simplemente señalar su existencia.

LEGISLACION POSITIVA

Nuestra legislación civil contempla la división en planos horizontales de la propiedad edificada en el art. 2617, ubicado en el capítulo que trata de las restricciones y límites del dominio y que dice: « El propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato ni por actos de última voluntad ».

Esta disposición se correlaciona con los artículos 2502-3-5-18-19-21, que establecen que sólo existen los derechos reales que la ley expresamente enumera y regla los que se adquieren y pierden únicamente según las disposiciones de la ley. La propiedad del suelo se extiende a toda su profundidad y al espacio aéreo sobre el suelo en líneas perpendiculares, comprendiendo todos los objetos que se encuentran bajo él, como los tesoros y las minas, salvo las modificaciones dispuestas por las leyes especiales. El propietario es dueño exclusivo del espacio aéreo, puede extender en él sus construcciones, aunque quiten al vecino la luz, las vistas u otras ventajas; y puede también demandar la demolición de las obras del vecino que a cualquier altura avancen sobre ese espacio. Todas las construcciones, plantaciones y obras existentes en la superficie o en el interior de un terreno se presumen hechas por el propietario del terreno y que a él le pertenecen.

La razón de estas disposiciones la da el codificador en las notas a los arts. 2617 y 2502, en estos términos: « La mayoría de los Códigos extranjeros lo permiten, entrando luego a legislar sobre las escaleras o pasadizos de las diversas partes del edificio. La división horizontal, dando a uno los bajos y a otros los altos, crea necesariamente cuestiones entre ellos, o sobre servidumbres, o sobre los lugares que son indispensables para el tránsito en los diversos altos de un edificio. En tales casos, la propiedad del que ocupa el suelo no puede ser definida, y sin duda que no podría mudar sus formas. Las propiedades se desmejoran y los pleitos nacen cuando el derecho real se aplica a una parte material de la cosa que no constituye por decirlo así una propiedad desprendida y distinta de la cosa misma, y cuando no constituye una co-propiedad suceptible de dar lugar a la división entre los comuneros, o a la licitación ».

Nada más explícito sobre el criterio que movió a Vélez Sársfield a legislar en franco repudio a la propiedad horizontal. No se trata de un individualismo llevado al extremo, sino más bien de consideraciones de orden público.

El artículo 2617 tiene su fuente en el 4281 de Freitas, el que prohibe toda enajenación por partes materiales o ideales que correspondan a cualquier división horizontal de los inmuebles, sancionando tal acto con la nulidad, a menos que no pueda prevalecer como constitución de derecho real en inmueble ajeno o transmisión de uso y goce sin derecho real.

La disposición del artículo que comentamos, por su claridad no ha dado lugar a dos interpretaciones. Sin embargo, nuestros autores discrepan en

cuanto a la conveniencia de la misma, adoptando tres posiciones que se pueden concretar así:

1º Machado que, comentando el artículo 2617, dice: « La división de los edificios por pisos, permitida por la legislación anterior al Código y por otros modernos, trae innumerables cuestiones y paraliza la circulación de la propiedad que es una de las fuentes de riqueza nacional, la inmoviliza por decirlo así, dando a las ciudades un aire de antigüedad y privando las transacciones de que pudieran ser objeto, perjudicando la renta y a los mismos dueños;

2º Salvat, en su tratado de Derechos Reales, aunque no compromete opinión, se inclina por la división horizontal;

3º Lafaille, que estima inconveniente la aplicación de esta figura jurídica en nuestro medio, pero que opina que tal vez se podría dar más flexibilidad al derecho de propiedad con la adopción de un estatuto especial para las grandes ciudades y una minuciosa reglamentación de la institución; inclinándose más hacia un condominio de uso y goce que a un derecho de propiedad horizontal propiamente tal.

Bibiloni en su anteproyecto (Tomo III, pág. 181), aunque trata el punto con diverso método, pues lo hace dentro de las disposiciones generales a la propiedad de cosas (Título IV del libro III), en vez de tratarlo dentro de las restricciones y límites al dominio, no es menos explícito que Vélez, pues en su artículo 4º, dispone: « Los propietarios de bienes raíces no pueden constituir sobre ellos derecho de enfiteusis ni de superficie, ni de dominio limitado por término cierto o incierto ni hacer en ellos vinculación alguna. Tampoco pueden dividirlos horizontalmente »; y en la nota agrega, citando al Código Alemán y al Suizo: « Pero siempre se ha repetido la prohibición de la constitución de derechos separados para cada piso, tan grave son los inconvenientes de la división por planos horizontales ».

Para mejor comprensión de este criterio, conviene leer la extensa nota puesta al artículo 1º de este mismo título.

Dentro del anteproyecto, esta disposición debe correlacionarse con el artículo 12 que establece: « La propiedad de un inmueble comprende todo el espacio aéreo sobre la superficie del suelo y toda la profundidad debajo de ella. No puede el dueño, sin embargo, impedir los actos que se realicen a tal altura o a tal profundidad, que no tenga interés de ningún género en excluirlos. Puede extender sobre o debajo del suelo sus construcciones, aunque priven al vecino de luz, vistas u otras ven-

tajas. Puede demandar la demolición de las obras del vecino que a cualquier altura o profundidad avancen sobre su fundo». Con lo cual, si bien se mantiene el actual art. 2617, se reforma la disposición del artículo 2518.

La Comisión reformadora del Código Civil ha tratado este punto según se infiere de sus publicaciones. En el proyecto figuran los artículos 1417 y 1473 que establecen: « Con las reservas contenidas en la ley, la propiedad de un inmueble, además de comprender la superficie del terreno, se extiende a todo el espacio aéreo y al subsuelo que dentro de sus límites fueren útiles al ejercicio de ese derecho. No podrá el dueño impedir los actos que se realicen a tal altura o a tal profundidad que no tenga interés en excluirlos. Los propietarios de bienes raíces no podrán constituir sobre ellos derechos de enfiteusis ni de superficie ni de dominio limitado por término cierto o incierto, ni hacer en ellos vinculación alguna, ni tampoco dividirlos horizontalmente ».

Del informe final saco los siguientes párrafos que fundamentan esas disposiciones:

« Nuestro Capítulo introduce modificaciones al proyecto de Bibiloni, que tan de cerca siguiera al Código en ésta materia. Mantenemos los caracteres tradicionales, pero evitamos aferrarnos al régimen asaz individualista del Código. El contenido social que hoy inspira al derecho explica que hayamos suprimido los arts. 2513 y 1514; las cosas pueden desnaturalizarse, degradarse o destruirse, tanto como conservarse o mejorarse; también que hayamos modificado, siguiendo al Código del Brasil, el art. 12 del anteproyecto, relativo a la extensión del D. de propiedad ».

Son ellos esquemáticos, pero es lo único que he sabido encontrar. Tampoco en las actas de la Comisión se encuentra nada al respecto, como criterio de la Comisión, sino opiniones personales del doctor Rébora y del doctor Martínez Paz. (Ver así en el tomo I de actas en las págs. 9-22-23; y en el tomo II, en las págs. 4-17-23 y 24).

LEGISLACION COMPARADA

Los países que admiten esta figura jurídica son Bélgica, Brasil, Chile, China, España, Estados Unidos de Norte América, Francia, Inglaterra, Italia, Japón, Méjico, Perú y Venezuela, es decir, la mayoría de las legislaciones. La prohiben especialmente Alemania, Argentina, Paraguay, Suiza y Uruguay.

NATURALEZA JURIDICA

Generalmente se la considera como fusión de tres derechos reales: dominio, condominio y servidumbre.

Del dominio se toman las normas que hacen al propietario de un piso o departamento, dueño absoluto de todo lo comprendido entre el piso, el techo y medianeras de su porción; el dueño de un plano sólo se verá limitado en sus derechos en la misma medida en que lo está cualquier otro propietario.

Del condominio se toma la reglamentación sobre las cosas comunes: el terreno, los cimientos, las paredes maestras, los servicios sanitarios que son usados por todos, salvo las limitaciones que impongan las restricciones convencionales o que se cause perjuicio a la casa o demás propietarios.

Del régimen de las servidumbres se toma lo que se refiere a la reglamentación de aquellos derechos que un propietario ha de poner en ejercicio para hacer el debido uso de su dominio y que implican limitaciones al derecho de los que han de soportar esos actos; así el derecho de paso por la escalera, el de dejar un espacio para el ascensor, el de colocación y pase de las cañerías de gas, aire, calefacción, conductos de humo y los hilos eléctricos, telefónicos y antenas de radio, etc.

Esta distinción que se hace entre dominio, condominio y servidumbre sólo es cierta en cuanto se quiera expresar el doble aspecto que reviste el derecho del propietario del piso: un aspecto colectivo y otro individual que son las dos faces que reviste este derecho real tan complejo. El dominio horizontal se manifiesta sobre una parte concreta de un todo, cuyo ejercicio es necesario asegurar y que funciona prácticamente no por la aplicación de las reglas de los derechos reales sino por la aplicación de las normas del contrato de sociedad.

En realidad a pesar de la disposición del art. 2617 del C. Civil, no podemos decir que no existen casos o antecedentes que si bien no lo derogan totalmente, constituyen al menos una excepción a su rigidez.

Existen leyes especiales que establecen un régimen distinto para los supuestos que contemplan; así el Colegio de Minería, en cuanto a la explotación de minas de substancias de la primera y segunda categoría, con las modificaciones de las leyes 10.388 (año 1918) que incluye el wolfram y la mica y la ley 12.161 (año 1934) de régimen legal de explotación del petróleo e hidrocarburos flúidos.

La ley 1.535 del año 1884 sobre construcción de un túnel para ferrocarril, la ley 9070 (de 1912) sobre construcción de subterráneo en la Capital Federal y la ley 11.698 (año 1933), sobre expropiaciones para el sistema de los subterráneos Chadopyf.

Fallos de nuestros Tribunales han sancionado la posibilidad legal de que existan en el subsuelo una propiedad independiente de la del suelo: La Suprema Corte de Justicia ha establecido que puede expropiarse el subsuelo para construir un túnel en prolongación de una vía férrea concedida por ley del Congreso, sin ser necesaria la expropiación de todo el terreno hasta la superficie, siempre que ese túnel permita la explotación del suelo (F.C.C.A. c/. Hall y otros, fallos XXIX, 323). Esta sentencia, concordante con otra publicada en fallos XVII, 474, se encuentra comentada por Bielsa en su Derecho Administrativo, tomo III, pág. 445.

Las Cámaras Civiles en pleno por superintendencia establecieron que debía inscribirse en el Registro de la Propiedad el dominio del subsuelo adquirido por compra-venta (caso Chadopyf), G. de F., 111, 229 y 115-9; existen otros fallos concordantes, de los que destaco: « Constituye ejercicio abusivo del derecho la acción entablada contra el dueño de una finca colindante a fin de obtener la demolición de ornamentos existentes a cierta altura del edificio que invaden en pocos centímetros el espacio aéreo correspondiente al jardín de los actores ». Nazar c/. Morixe. Cámara de Apelaciones de Dolores, J. A., 50-1.

Es perfectamente viable la constitución del legado de usufructo de un solo piso. Suc. Domíguez de Oliva, G. F., 132-70.

Pero todos estos supuestos en realidad se encuentran fuera de la « mens legis » del art. 2617, por cuanto como ya lo hizo notar la Suprema Corte, ellos se refieren al subsuelo, mientras que el art. 2617, se refiere a los edificios, lo que así también resulta de la nota que habla de las cuestiones a suscitarse entre los habitantes de altos y bajos.

El régimen actual, por otra parte, no prohibe toda división horizontal, ya que ella puede obtenerse por vía de una constitución de usufructo o de anticresis; es viable la formación de sociedades cooperativas o de responsabilidad limitada en las que el objeto sea construir un inmueble para adjudicar a cada socio el uso y goce de un plano, siendo a cuenta de la sociedad los gastos de administración del edificio; o bien se puede recurrir a la figura jurídica del condominio, en donde cada condómino se adjudique para uso exclusivo una parte de la cosa y se establezca un régimen especial para el uso de las cosas comunes y el pago de los gastos del conjunto.

Este régimen de condominio, uso y goce, existe en Santa Catalina, en Córdoba, donde el viejo casco de la estancia pertenece hoy a varias fa-

milias, cada una de las cuales se ha adjudicado el uso y goce exclusivo de una parte del inmueble y usa por turno piezas destinadas a uso común, como el recibidor. Lo que se aplica a las piezas de un edificio de una sola planta, bien puede aplicarse a las diversas plantas de un edificio de varios pisos. Existe además en el país un caso de verdadero derecho o de propiedad horizontal, constituído con anterioridad a la sanción del C. Civil, respecto al cual rigen las antiguas leyes españolas; se trata de un edificio de altos y bajos ubicado en Salta, estando la propiedad desmembrada entre dos titulares distintos.

CONVENIENCIA DE LA INSTITUCION

Ahora, ¿es conveniente o necesaria la implantación del sistema de la propiedad horizontal entre nosotros? ¿Debe reformarse el artículo 2617? ¿Qué alcance debe tener esa reforma?

En la adopción de una Institución jurídica ha de tenerse muy en cuenta la conveniencia social, la conveniencia económica y la influencia que ella pueda tener sobre la moral individual y colectiva.

El sistema de la división horizontal no es deseable en el campo. Ha de limitarse únicamente a las ciudades; más aún, ha de limitarse únicamente a aquellas ciudades en las cuales la aglomeración de habitantes dentro del perímetro urbano sea de tal magnitud que por falta de espacio se provoque una proporción importante de inquilinos con relación al número de propietarios; y entonces, al entrar a funcionar el otro principio que propende a la multiplicación del propietario y la disminución del inquilino, se plantee la necesidad de buscar la solución por este lado de la división horizontal. ¿Estamos en esta situación?

Es menester distinguir entre edificios destinados a habitación y edificios destinados a escritorios. Para estos últimos, que han de estar necesariamente agrupados en un determinado barrio, cerca de las oficinas de Gobierno, de los Bancos, de la Bolsa, de los Tribunales, en el centro de la activdad comercial de la ciudad, estimo que ha llegado el momento de permitirse la subdivisión por piso y aún por departamentos, ya que de ello se seguirá gran conveniencia para los actuales inquilinos o sea para todos los que se ven obligados a desarrollar sus actividades en ese radio.

En cuanto a los edificios destinados a habitación familiar, entran en juego otros factores que dan motivo a la duda en cuanto a la conveniencia de su aplicación.

La propiedad horizontal, o como se la está propiciando, la propiedad por departamentos, ¿no multiplicará al infinito los actuales departamentos cajones, las actuales jaulas-habitación?

¿No daremos estabilidad de institución a la casa que no es hogar, sino lugar de comer y dormir?

La vida familiar, el matrimonio prolífico, la libertad e independencia de la familia ¿pueden subsistir en ese ambiente?

Este es el problema y no los conflictos sobre condominio de paredes o de servicios comunes.

En esta Ciudad de Buenos Aires, en la que todavía no se ha planteado el problema de la restricción del radio urbano, porque más de la tercera parte de su extensión se compone de baldíos, se plantea el problema de la propiedad horizontal porque no se ha querido dar solución al problema de la vivienda individual.

Desconcéntrense las industrias enclavadas en el corazón de la metrópoli, foméntese el loteo de esas quinientas hectáreas de tierra todavía inhabitadas, llévese un servicio de transportes regular y seguro hasta esos lugares, respétese un poco más al que habita su propia casa, no se lo recargue con gravámenes exagerados ni con multas inconsultas y se verá cómo cambia este aspecto del panorama social de Buenos Aires, y lo que digo de Buenos Aires es perfectamente aplicable a las otras grandes ciudades del país. No se me escapa que estos mismos argumentos de consolidación de la familia y de multiplicación de los propietarios, son también empleados por los juristas que propician la subdivisión horizontal, quienes ven una ciudad compuesta por grandes rascacielos erigidos en medio de extensos jardines, en los que la planta baja se dedicaría a negocios, los primeros pisos a oficinas y los últimos a habitación, con grandes terrazas en las que habría piletas de natación y canchas para juegos.

Pero esto, ¿no llevaría a una colectivización no deseable de los ciudadanos? Opinan que no, por cuanto con el sistema de la propiedad por departamentos arraigarían la familia que hoy se muda frecuentemente, lo que llevaría a una « acumulación y conservación de todo eso que constituye el tesoro doméstico; que propende a facilitar las reuniones familiares, procurando dentro del hogar las distracciones que hoy se buscan fuera y que por eso mismo hacen llevar al individuo una vida contraria al interés familiar ».

Los otros argumentos sobre el menor costo de conservación de la propiedad por pisos, en relación al costo de la casa individual, puede contestarse diciendo: que ese mayor gasto, si es que realmente existe, es el precio que se paga por una mayor independencia, por un mayor espacio, por un aire menos viciado, por un sol más fuerte, por una luz más brillante y por una huerta o un jardincito que cuidar.

El argumento de que en el gran rascacielo los propietarios de los distintos departamentos gozarían de una serie de comodidades que no se

pueden obtener en la casa individual, se puede contrabalancear con el de la mayor libertad y de que al fin de cuentas la comodidad es un problema de técnica fácilmente subsanable. Existe un sistema de gas, instalaciones de super-gas o similares y de electricidad que, en Buenos Aires al menos, asegura a precios relativamente reducidos todos esos servicios de calefacción, de agua caliente instantánea, de cocinas rápidas que funcionan con tanta eficiencia y poco costo como la que se puede obtener en las grandes casas colectivas.

¿Pero toda esa ponderación de comodidades no responde tal vez a un concepto más pagano de la vida?

Existe, evidentemente, un problema para algunas dueñas de casa; es pavoroso: el del servicio doméstico, que es el de la conservación diaria de la casa, y existe también una realidad, la de la gran masa de ciudadanos que viven en departamentos. Pero convengamos en que una parte de éstos paga su alquiler, no porque no pueda ser propietario, sino porque no quieren ser propietarios. Lo pagan para no tener que pensar en impuestos, en gastos de conservación, para poder mudarse cuando quieran. Saben que con ese mismo gasto mensual pueden mantener una casa, pero prefieren no tener dolores de cabeza.

Existe también una gran masa de inquilinos que no pueden ser propietarios, pero a este respecto ya he insinuado antes la solución que cabe dar y que se trata en otras de las lecciones de este ciclo.

En resumen, el problema de la admisibilidad de la propiedad horizontal para la casa destinada a habitación es complejísimo y sobre la solución negativa o positiva estamos divididos, aun entre los que tenemos a nuestro cargo la exposición de estos estudios sobre los problemas de la vivienda.

Por mi parte soy favorable al sistema, como ya lo dije, en cuanto se refiera a casas de escritorios y siempre que las habitaciones tengan aire y luz directa. En cuanto a los edificios destinados a vivienda no lo creo conveniente.

Debo manifestar que hay quienes se colocan en una situación intermedia, es decir, que si bien reconocen que el ideal es la casa habitada por una sola familia, admiten como mal menor el sistema de la propiedad del departamento en las grandes ciudades, pero siempre que se le reglamente minuciosamente en la ley, estableciéndose el número mínimo de habitaciones, la superficie destinada a patio en cada plano y sobre los espacios abiertos, tanto para el conjunto del edificio como con relación al ancho de la calle y a la edificación del resto de la manzana; esa reglamentación legal ha de contemplar también las obligaciones y derechos de los habitantes, porque reconocen que este sistema de la propiedad horizontal es un arma de dos filos.

Es necesario dejar constancia a este respecto que en algunos sectores se la vé como medio de llegar a una colectivización de la vivienda; ver por ejemplo en la pág. 230 del tomo I de Actas y Trabajos del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, las palabras del delegado chileno y la parte final de la exposición de motivos al proyecto de ley del diputado Anastasi, en donde se dice que por este camino: « los alocados ensueños de Fourier podrán convertirse en realidad ».

PROYECTO RUZO

El senador Ruzo presentó un proyecto de ley con fecha 19 de julio de 1928 inspirándose en disposiciones francesas, italianas, españolas y en la ley belga de 1924. En síntesis, reformaba el artículo 2617, estableciendo que cuando los diversos pisos de una casa pertenezcan a distintos propietarios y los títulos de propiedad no provean acerca de las construcciones, reparaciones y cosas comunes, ellas se costearán proporcionalmente por todos los propietarios. Se establecía que cada propietario era dueño exclusivo de su porción, no debiendo afectar la seguridad y goce de la propiedad de los dueños de otros pisos. El propietario del último piso no podría, sin el consentimiento de los demás, levantar nuevas edificaciones. El sistema se regiría, en cuanto a su disolución, por las reglas del condominio.

PROYECTO ANASTASI

El diputado Anastasi presentó un proyecto de ley el 9 de junio de 1939 con quince artículos inspirados en la ley chilena de 1937, aunque suprimiendo toda la parte reglamentaria de la misma. El defecto de este proyecto está en que no procura una reglamentación legal del sistema, sino que la deja librada a un reglamento de co-propiedad o a las estipulaciones de un contrato de sociedad hecho al construirse el edificio. En este proyecto de ley, contrariamente al de Ruso, la división no se reduce sólo al piso sino que se la amplía al departamento, lo que da motivo a que se le formule otra objeción grave y es la de qué se entiende por departamento, cosa que otras legislaciones definen indicando que departamento es la unidad compuesta de un número determinado de piezas, con sus dependencias; se lleva a la reglamentación hasta prohibir que en esta clase de edificaciones se exceda de un determinado número de pisos, así como se reglamenta el por ciento de espacio libre con relación al área cubierta, y en algunos países sólo se lo permite en determinadas ciudades y en determinados barrios.

Reforma de los Incisos 7 y 19, Art. 10 de la Reglamentación de la Ley 9677

DECRETO N° 71.787

Buenos Aires, setiembre 13 de 1940.

Considerando:

Que el decreto de fecha 21 de abril de 1917, reglamentario de la ley nº 9677, que crea la Comisión Nacional de Casas Baratas, establece en los incisos 7º y 19º del artículo 10º, en el título « Caracteres de las construcciones », las dimensiones de los pisos, como así también el número de los mismos en las casas colectivas, facultando a la Comisión a determinarlos dentro del máximo de cuatro, según ubicación, dimensiones del terreno, etc.

Que es conveniente que la Comisión determine en cada caso la altura que deben tener las casas colectivas, ya que por razones de ubicación, extensión y dimensiones del terreno, un aumento de pisos, traería como consecuencia el abaratamiento de aquéllos y con ello el de los departamentos a construirse; como así también las dimensiones a que se refiere el inciso 7º, en forma de asegurar amplia ventilación a los distintos locales;

Por ello y atento a los fundamentos expuestos por la Comisión Nacional de Casas Baratas.

El Vice-Presidente de la Nación Argentina en ejercicio del Poder Ejecutivo,

DECRETA:

Artículo 1º — Modifícase los incisos 7º y 19º del artículo 10º del decreto de fecha 21 de abril de 1917, reglamentario de la ley nº 9677, en la siguiente forma:

Art. 7º — Se dará a los pisos la altura necesaria para asegurar a los distintos locales una amplia ventilación.

Art. 19º — La Comisión determinará en cada caso, el número de pisos de las casas colectivas, teniendo en cuenta la ubicación, extensión, dimensiones del terreno, orientación y demás circunstancias y caracteres de la construcción.

Las casas individuales no podrán tener más de dos pisos.

En ambos casos la planta baja se considerará piso.

Art. 2º — Comuníquese, publíquese, dése al Registro Nacional y archívese.

CASTILLO

Miguel J. Culaciati

Proyecto de Ley del Diputado Solari sobre Construcción de Casas Colectivas en la Boca

(*Sesión del* 29 *de mayo de* 1940).

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — La Comisión Nacional de Casas Baratas llamará a concurso de anteproyectos para la construcción de un conjunto de casas colectivas destinadas preferentemente a obreros y empleados vecinos de la circunscripción 4ª de la Capital (Boca), en los terrenos de la antigua estación Casa Amarilla, cuyos linderos determina la ley número 4.821.

Art. 2º — Los anteproyectos a que se refiere el artículo anterior se harán sobre las siguientes bases:

a) Apertura de calles nuevas y prolongación o ensanche de las existentes.

b) Reserva de los espacios libres necesarios para la formación de plazas y jardines;

c) Ubicación y disposición de las casas colectivas de acuerdo con las características siguientes: estar circundadas en todos sus frentes por calles, patios, jardines o plazas, y asegurar luz y aire directo en todas sus habitaciones.

Art. 3º — En el concurso previsto por el artículo 1º de esta ley sólo podrán intervenir profesionales residentes en el país con títulos expedidos o revalidados por las universidades nacionales.

Art. 4º — La Comisión Nacional de Casas Baratas instituirá tres premios, cuyo importe total no excederá de 20.000 pesos moneda nacional, para los tres primeros anteproyectos que merezcan el veredicto en ese orden del jurado. Con esas sumas adquirirá el derecho de propiedad sobre los planos y pliegos de condiciones y especificaciones respectivos y podrá adjudicar a sus autores la ejecución de las obras, si no resolviera hacerlas por administración.

Art. 5º — Los gastos que demande la construcción del conjunto de casas colectivas en los terrenos de la antigua estación Casa Amarilla se harán con los siguientes recursos:

a) Cinco millones de pesos moneda nacional en títulos de la vivienda popular, que emitirá el Poder Ejecutivo;

b) El importe de las partidas de la ley general de presupuesto, cuya suma equivaldrá anualmente a la quinta parte del saldo que resulte entre la cifra total aprobada para la ejecución de las obras y el monto de los recursos del apartado anterior;

c) El importe que se obtenga por la venta del terreno de propiedad de la Comisión Nacional de Casas Baratas, ubicado en la calle Martín Rodríguez desde Pedro de Mendoza hasta La Madrid;

d) La cantidad de 50.000 pesos moneda nacional a que asciende el artículo 6º de ley número 4.821 y las sumas recaudadas en concepto de las multas previstas en el artículo 7º de la misma ley;

e) La contribución municipal en concepto de afirmado, formación de plazas y jardines y arboleda de calles.

Art. 6º — Declárase de utilidad pública la ejecución de estas obras y autorízace a la Comisión Nacional de Casas Baratas para gestionar la expropiación de los terrenos a que se refiere esta ley, no podrá exceder en más de un 6 % al valor de la tasación que correspondería para el pago de contribución territorial.

Art. 8º — El Poder Ejecutivo emitirá la cantidad de $ 5.000.000 m/n en títulos de vivienda popular, que devengarán un interés de 5 % y 1 % anuales de amortización acumulativa, por sorteo a la par, cuando la cotización sea a la par o sobre la par. La emisión se realizará para iniciar el juicio de expropiación a que se refieren los artículos anteriores.

Art. 9º — El servicio de los títulos se hará con el producido líquido de los arrendamientos o ventas que haga la Comisión Nacional de Casas Baratas, con sujección a lo dispuesto por la ley número 9.677 y el importe de los alquileres de los departamentos y locales del conjunto de casas colectivas, cuya construcción se dispone por esta ley. Se tomarán de rentas generales las sumas necesarias para cubrir los déficits, si los hubiere, para el servicio de los títulos, con cargo de oportuno reembolso.

Art. 10. — La Caja Nacional de Ahorro Postal hará las operaciones necesarias para suscribir por su valor nominal y libre de todo gasto, hasta el 50 % del monto de la emisión de títulos de vivienda popular, autorizados por la presente ley.

Art. 11. — El gasto que demande la realización del concurso de anteproyectos del conjunto de casas colectivas se hará de rentas generales con imputación a la presente ley.

Art. 12. — Si la empresa del Ferrocarril del Sud, de Buenos Aires, propietaria de los terrenos alcanzados por esta ley, conviene en recibir en pago el importe de la tasación que correspondería por contribución terri-

torial, el Poder Ejecutivo podrá devolverle el importe correspondiente al depósito de garantía de la ley número 4.821 y de las multas recaudadas en virtud de la misma ley.

Art. 13. — Derógase la ley número 4.821 y toda otra disposición que se oponga a las de esta ley.

Art. 14. — El Poder Ejecutivo reglamentará los artículos 1º al 5º inclusive, de la presente ley.

Art. 15. — Comuníquese, etc.

Juan Antonio Solari. — Julio V. González. — Américo Ghioldi. — Carlos Sánchez Viamonte. — Silvio L. Ruggieri.

Señor presidente:

Las recientes inundaciones en algunos barrios de nuestra ciudad han agudizado la urgencia de dotar a su población trabajadora de casas económicas, higiénicas y confortables. Entre las zonas más perjudicadas encuéntrase el populoso barrio de la Boca, cuyas condiciones edilicias han merecido siempre especial preocupación de la representación socialista en el Concejo Deliberante.

Iniciativas socialistas en el Concejo Deliberante

A este respecto cabe señalar, en primer término, los proyectos de ordenanza presentados al Concejo Deliberante por el doctor Angel M. Giménez sobre diversas mejoras para los que viven y trabajan en Boca y Barracas.

En la sesión del 5 de abril de 1927 tuvo entrada un proyecto del citado ex concejal, por el cual se disponía que el Departamento Ejecutivo procediera a realizar a la mayor brevedad las siguientes mejoras y gestiones:

Traslado de las vías y galpones de Casa Amarilla y la apertura de las calles o, en su defecto, la rectificación y ensanche de la calle Almirante Brown, desde Martín García. Apertura de una calle paralela y equidistante de Martín García y Brandsen, que cruce las vías, y construcción de pasarelas para peatones en las calles restantes. Apertura de la calle Suárez entre Moussy y Sin Nombre y la formación de una calle nueva paralela a la vía, desde Olavarría y Brandsen.

Apertura de la calle Necochea, de Pi y Margall a Brasil. Levantamiento de las vías del antiguo empalme Tres Esquinas y de las vías

muertas que ocupan la mitad de la calzada de las calles Osvaldo Cruz y San Antonio.

Establecía, también, el mismo proyecto se gestionara de la empresa del Ferrocarril General de la Provincia de Buenos Aires la apertura de una calle que comunicara las avenidas Vélez Sársfield y Sáenz, en las proximidades del Riachuelo; y de la Dirección de Obras Sanitarias de la Nación, la supresión de las bombas del servicio de cloacas instaladas en el centro de la calzada o, en su defeco, construir nuevas casillas de aspecto en consonancia con los progresos de la zona, y el establecimiento de los niveles definitivos y construcción de los desagües que faltan.

Por un segundo proyecto de reconstrucción del barrio de la Boca, propiciaba la inclusión en el presupuesto anual de la Municapilal de Buenos Aires, de una partida de un millón de pesos moneda nacional para la expropiación de los edificios insalubres y su reedificación en la zona referida, comprendida entre las calles Patricios, Pedro de Mendoza, Brasil y Martín García. Esta iniciativa prescribía que inmediatamente de expropiado un inmueble fuese demolido y en su lugar se construyera una casa colectiva con viviendas no mayores de dos piezas y anexos, de acuerdo con los principios más modernos de la ingeniería y la higiene.

Completaba los propósitos perseguidos con sus proyectos anteriores, con un tercero relacionado con la investigación sobre la vivienda en aquella zona.

El 15 de noviembre de 1929, el ex concejal Rómulo Bogliolo, presentó al cuerpo una minuta de comunicación relacionada con la construcción, en los terrenos conocidos con la denominación de Casa Amarilla, de un barrio jardín para trabajadores; traslado del hospital Cosme Argerich y edificación de la casa de baños y lavaderos proyectados para la Boca. Este pedido se reiteró para saber qué gestiones había realizado la Intendencia Municipal, el 26 de mayo de 1930.

Con fecha 29 de noviembre de 1938 el concejal Andrés Justo proyectó el nombramiento de una comisión especial, integrada por tres técnicos del Concejo y tres del Departamento Ejecutivo para estudiar los problemas que crea la construcción del nuevo puente sobre el Riachuelo, autorizándola a realizar las gestiones pertinentes ante el Poder Ejecutivo para que la Dirección Nacional de Vialidad, Navegación y Puertos, General de Ferrocarriles y Obras Sanitarias de la Nación se ajustaran a lo propuesto por dicha comisión especial.

El concejal Héctor Iñigo Carrera, en la sesión del 22 de septiembre de 1939, propuso la expropiación de los terrenos que rodean la terminal del viaducto con destino a plaza pública, y la rectificación de la pendien-

te de arranque del mismo a fin de asegurar su terminación antes del cruce de la calle A. del Valle. Propuso, asimismo, la ampliación del Pasaje Práctico Póliza, apertura de una calle de doce metros de ancho al Oeste de las vías del ferrocarril Sud, formación de una plaza pública arbolada en la superficie restante de la apertura en cuestión y habilitación de una playa de estacionamiento de vehículos.

Hemos querido recordar, brevemente, estos antecedentes, porque ellos tienen relación con el fondo de nuestra iniciativa y sin olvidar, desde luego, la importancia de la labor y constante celo con que los diversos grupos de concejales socialistas han abordado y abordan estos problemas.

Mejoras reclamadas por el vecindario

A consecuencia de las últimas inundaciones, vecinos de la Boca celebraron una asamblea en que se volvieron a plantear los viejos problemas que interesan a esa zona, aun sin solución. De los puntos concretados en esa reunión, destacamos estos: Requerir del municipio una mayor atención de los servicios de alumbrado, barrido y limpieza; nivelación y repavimentación de todas las calles; conocer la opinión oficial sobre las expropiaciones proyectadas para ciertas zonas de la ribera; gestionar se active la construcción del nuevo hospital Argerich; apertura de diversas calles; higienización del Riachuelo; construcción de casas baratas y adopción de medidas para evitar nuevas inundaciones.

La vivienda en la Boca

Es indudable que, sin desconocer la actualidad e interés público de las medidas reclamadas, el problema fundamental, a nuestro juicio, es el de la vivienda popular, si se desea mejorar las condiciones demográficas y de urbanización de la Boca.

En este barrio, como se sabe, la cuestión puede sintetizarse así: o las propiedades son de modestos vecinos, casi sin recursos, o de grandes propietarios de inmuebles sublocados como inquilinatos. Aquéllos carecen del dinero indispensable para introducir mejoras de habitabilidad, y éstos no tienen interés en higienizar la vivienda. De ahí el estancamiento.

Las estadísticas prueban la verdad de lo que acabamos de afirmar.

La Boca tiene 150 manzanas más o menos de superficie en su zona ganada al río. En 1880 ya había 117 conventillos con 1.572 habitaciones, de las cuales 423 eran de material, 1.149 de madera o cinc y una población de 2.809 habitantes, formada por 874 hombres, 778 mujeres y 1.146 niños menores de 12 años.

En 1898 existían 239 conventillos. En 1925 la investigación hecha por la inspección municipal a pedido de la Comisión Especial de la Vivienda de esta Cámara, comprobó la existencia de 508 conventillos, con 7.600 piezas y 26.016 habitantes.

La población menor de 20 años era:

	Varones	Mujeres
Hasta 5 años	1.708	2.172
De 5 a 10	1.979	2.111
De 10 a 15	1.938	1.747
De 15 a 20	1.331	1.149

El Cuarto Censo General de la Ciudad de Buenos Aires, levantado en 1936, arrojó las siguientes cifras para la circunscripción 4ª:

Inquilinatos, 931, con 12.820 habitaciones. En ellos vivían 30.417 personas, que pagaban un alquiler total mensual de 237.526 pesos, lo que hace un promedio de pesos 18,52 por pieza.

Disposiciones municipales vigentes

« La Razón », en una crónica publicada recientemente sobre la necesidad de terminar con el inquilinato en la Boca, denuncia que, en relación al costo del alquiler por unidad habitable en el centro de la ciudad, no hay otro más caro que el de una pieza en cualquier conventillo de ese barrio.

Recuerda al respecto que el reglamento general de construcciones, es decir, la ordenanza municipal número 2.736, vigente, establece en su artículo 146: « Dentro del radio de la Capital Federal queda totalmente prohibida la construcción en barro o madera, aun en el interior de la casa ».

El mismo artículo señala que, sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el Departamento Ejecutivo puede exigir la inmediata clausura y demolición de toda construcción de madera que se refeccionara en contravención a la citada ordenanza. Esta ordenanza — agrega el diario — fué aprobada por el Concejo Deliberante el 30 de junio de 1928 y desde esa fecha hasta el presente los propietarios de las casas de inquilinato de la Boca las han reformado repetidas veces, sin que las autoridades edilicias se den por enteradas o, peor aún, con la autorización de las mismas, a fin de seguir explotando en la mayor impunidad a la población humilde del barrio ».

Y, finalmente, formula esta reflexión: « Se ve, pues, que con todos sus defectos — se refiere a las disposiciones del reglamento sobre cons-

trucciones — la actual ordenanza puede servir para algo más que para burlarla. Los que se han enriquecido alquilando habitaciones de madera a cuarenta pesos por mes, pueden ser obligados a demoler prontamente sus covachas, por encima de las influencias y venalidades.

Nuestro proyecto

Es con el propósito de llegar a una solución de orden legislativo que hemos estructurado la presente iniciativa.

La diputación socialista, que ya ha encarado el problema de la vivienda popular desde un punto de vista general, mediante la presentación en la legislatura anterior, por el diputado Ghioldi, de dos proyectos de ley, de emisión de títulos hasta la suma de pesos 100.000.000 m/n. para ser facilitados en préstamo a los gobiernos de provincia, a las municipalidades y a la Comisión Nacional de Casas Baratas para la construcción de casas colectivas o individuales económicas, el uno; y de supresión del adicional aduanero del 10 % para todos los artículos necesarios en la construcción de edificios, el otro, somete en esta oportunidad a consideración de la Cámara una solución parcial del asunto en cuanto se relaciona con las evidentes necesidades y exigencias de los obreros y empleados que viven en la Boca.

Nuestra iniciativa comienza por recoger el anhelo general y unánime de urbanizar la enorme extensión de tierra que retarda, en el corazón mismo de la zona y a pocos minutos de plaza de Mayo, el progreso edilicio de la Boca. Por eso, proyectamos la construcción de un conjunto de casas colectivas para obreros y empleados en los terrenos de la antigua estación Casa Amarilla.

Esta iniciativa puede materializarse en dos etapas:

1ª — La del concurso de anteproyectos de planos y pliegos de especificaciones y condiciones para ejecutar esa obra, con sujeción a las siguientes bases: apertura de calles nuevas y prolongación o ensanche de las existentes; reserva de los espacios libres necesarios para la formación de plazas y jardines, y ubicación y disposición de las casas colectivas siguiendo estas características: estar circundadas en todos los frentes por calles, patios, jardines o plazas y asegurar luz y aire directo en todas las habitaciones.

2ª — Financiación de las construcciones con los siguientes recursos: 5.000.000 m/n. en títulos de la vivienda popular; importe de la partida de la ley general de presupuesto, cuya suma equivaldrá anualmente a la quinta parte del saldo que resulte entre la cifra total aprobada para la ejecución de las obras y el monto de los recursos obtenidos con la

emisión; importe que se obtenga por la venta del terreno de propiedad de la Comisión Nacional de Casas Baratas, ubicado en la calle Martín Rodríguez, desde Pedro de Mendoza hasta La Madrid; la cantidad de $ 50.000 m/n. a que asciende el depósito de garantía hecho por la empresa del Ferrocarril Sud. en virtud de la ley número 4.821 y las sumas recaudadas en. concepto de las multas previstas por la misma ley, por demora en el cumplimiento del contrato estipulado.

Para el concurso de anteproyectos proponemos la institución de tres premios, cuyo importe total no excederá de 20.000 pesos moneda nacional, para los tres primeros calificados en ese orden por el veredicto del jurado.

Con esas sumas la Comisión Nacional de Casas Baratas adquirirá el derecho de propiedad sobre los planos y pliegos de condiciones y especiifcaciones respectivos y podrá adjudicar a sus autores la ejecución de las obras, si no resuelve hacerlas por administración.

Establecemos que en el concurso sólo podrán intervenir profesionales residentes en el país con títulos expedidos o revalidados por universidades nacionales.

Dejamos librado a la reglamentación del Poder Ejecutivo la organización del concurso, constitución y funcionamiento del jurado.

Proyectamos que de la emisión de títulos a realizarse, la Caja Nacional de Ahorro Postal hará las operaciones necesarias para subscribir por su valor nominal y libre de todo gasto hasta el 50 % del monto de la emisión de títulos de vivienda popular a que se refiere nuestra iniciativa. No alteramos, con esta innovación, las disposiciones de la ley orgánica de la caja y vinculamos, así, el ahorro popular con la construcción de viviendas económicas.

Afectamos al servicio de los títulos que emitirá el Poder Ejecutivo, al tipo de 5 % de interés y 1 % anual de amortización acumulativa, el producido líquido de los arrendamientos o ventas que haga la Comisión de acuerdo con su ley orgánica, número 9.677, y el importe de los alquileres de los departamentos y locales del conjunto de casas colectivas de Casa Amarilla. Prevemos también la autorización para tomar de rentas generales las sumas necesarias destinadas a cubrir los déficit, si los hay, en el servicio de los títulos mencionados, con cargo de oportuno reembolso.

Ley número 4.821

Casa Amarilla fué la estación cabecera del Ferrocarril de Buenos Aires y Puerto de la Ensenada, cuya construcción se hizo en virtud de lo dispuesto por la ley provincial del 25 de agosto de 1857 y el decreto

que aprueba el pertinente contrato con A. Lelièvre, el 17 de febrero de 1860. El mismo gobierno de la provincia de Buenos Aires autoriza dos transferencias de esta concesión: la primera el 24 de noviembre de 1862, a favor de Diego C. Simpson, y el 20 de mayo de 1863, la segunda, a favor de Weelright y Compañía. Por su parte, el Congreso nacional sanciona el 22 de agosto de ese mismo año 1863, la ley número 46, que exonera del pago de derechos de importación a los útiles y materiales a emplearse en la construcción del ferrocarril. Varias leyes y decretos provinciales autorizan diversas modificaciones y ampliaciones de la línea.

Así las cosas, se llega al 19 de febrero de 1897, fecha en que el Poder Ejecutivo dicta un decreto ordenando el levantamiento de las vías que unen a Casa Amarilla con la estación central, levantamiento de vías que se amplía con las que corren frente a Casa Amarilla, ordenado por decreto del mismo Poder Ejecutivo, del 27 de junio de 1898. En esta misma fecha pasa el ferrocarril a ser propiedad de la empresa del Sud.

Cuando la compañía necesita construir una nueva estación de cargas, porque la de Sola — aduce — resulta insuficiente, el Poder Ejecutivo trata de aprovechar la oportunidad para acelerar el progreso edilicio de la Boca y contrata con el Ferrocarril Sud, ad referéndum del Congreso, las siguientes obras:

Construcción de una nueva estación terminal de cargas en los terrenos de la estación Casa Amarilla, delimitados por las calles Almirante Brown, Tunuyán, Rodríguez, Alegría, Del Crucero, Brandsen, Irala y Martín García, y de un ramal férreo que arrancando del kilómetro 2,020 de la vía de la Ensenada cruce el Riachuelo y empalme con los ramales del Ferrocarril Sud al Mercado Central de Frutos, y del kilómetro 5 a la Boca.

Este contrato fué aprobado por la ley número 4.821, sancionada el 27 de septiembre de 1905, cuyo texto autoriza también al Poder Ejecutivo para permitir la construcción de pequeños ramales industriales que, desprendiéndose de la vía general entre la estación Casa Amarilla y General Mitre y entre la misma estación Casa Amarilla y la antigua estación Boca, sirvan para facilitar el tráfico de los establecimientos comerciales é industriales que lo requieran.

La ley número 4.821 establece que en el contrato que se celebre con la Compañía del Ferrocarril del Sud de Buenos Aires Limitada, ésta se obligará a lo siguiente:

a) Construir vías de servicio en la ribera Norte del Riachuelo, de acuerdo con los planos que apruebe el Poder Ejecutivo, las que serán

entregadas al gobierno nacional, quedando incorporadas a las vías del puerto de la Capital;

b) Suprimir el tráfico de trenes de pasajeros entre las estaciones Casa Amarilla y General Mitre, debiendo hacerse éste por la estación Constitución;

c) Levantar la vía entre la estación de cargas de Tres Esquinas y la calle Villarino;

d) Usar principalmente para el servicio de la estación Tres Esquinas y excepcionalmente, en caso de obstrucción de la nueva vía, la línea entre Casa Amarilla y General Mitre;

e) Construir dos puentes movibles a báscula, sobre el Riachuelo para el servicio de las vías de carga, uno cerca de la calle Alvar Núñez y otro en reemplazo del Puente de la Ensenada;

f) Construir un puente carretero a báscula, con el mismo ancho y condiciones de calzada que tiene el puente levadizo sobre el Riachuelo, de acuerdo con los planos que apruebe el Poder Ejecutivo en la prolongación de la calle Almirante Brown, que será entregado al gobierno nacional y formará parte integrante del puerto de la Capital;

g) Construir un conducto de desagües de los terrenos destinados para la estación de Carga en Casa Amarilla, recibiendo en éste el agua de lluvia de los terrenos del municipio, (de una superficie aproximada de 250 hectáreas) que quedan al Oeste de la vía de la Ensenada, entre Casa Amarilla y estación General Brown.

El artículo 6º de la ley número 4.821 prescribe que la empresa depositará en el Banco de la Nación Argentina, a la orden del Ministerio de Obras Públicas, la cantidad de $ 50.000 m/n. en títulos nacionales de renta, en garantía del fiel cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el contrato. Depósito que será devuelto a la empresa una vez terminadas las obras.

El artículo 7º fija a la empresa una multa de $ 5.000 moneda nacional por cada mes de retardo en la terminación de los trabajos, salvo el caso de prórroga acordada por el Poder Ejecutivo.

Pronto habrán transcurrido 35 años de la fecha de sanción de la ley, y basta una simple visita ocular a la zona para comprobar que no se ha cumplido, ni con el texto de la ley número 4.821, ni con las obligaciones convenidas en el contrato respectivo.

El ex concejal Giménez, en los fundamentos de su proyecto de ordenanza de mejoras en Boca y Barracas, decía: « El antiguo trayecto de Casa Amarilla al puente de Barracas se conserva en toda su extensión, obstruyendo en nueve cuadras el tráfico desde Martín García hasta Brandsen, ocupados los terrenos en cosas completamente ajenas al ser-

vicio ferroviario, o con el Mercado de Papas, que podría tener otra ubicación mejor y más estratégica, desde el punto de la vista comercial.

« Otro tanto sucede en los terrenos comprendidos por la calle Almirante Brown, Brasil y el puerto, en donde no están abiertas las calles, siéndolo sólo a la altura de Sengüel. Los convenios sucesivos, que desde 1913 se han propuesto por el ferrocarril, son inadmisibles desde todo punto de vista, y no puede haber transacción posible en tanto la empresa pretenda cerrar más calles.

« La misma situación y actitud de la empresa se encuentra con el antiguo empalme de Tres Esquinas y las vías muertas de las calles Osvaldo Cruz y San Antonio, que ocupan la mitad de la calzada con un cerco de alambre todo deshecho y las vías han desaparecido, cubiertas por los yuyos ».

Fundados en todos estos antecedentes es que proyectamos la resolución lisa y llana del contrato por incumplimiento, mediante la derogación de la ley número 4.821. No es posible esperar ya más tiempo a que la compañía se avenga a cumplir lo pactado, ni tolerable que se retarde otros 35 años la urbanización de la Boca.

Complementamos tal medida, declarando de utilidad pública la ejecución del conjunto de casas colectivas y autorizando a la Comisión Nacional de Casas Baratas para gestionar la expropiación de los terrenos a que se refiere la ley número 4.821, de acuerdo con lo prescripto por la ley de la materia en cuanto no se opongan a las disposiciones de la que proponemos.

En efecto, como el Ferrocarril Sud ha sacado todo el provecho posible durante los 35 años a esos terrenos, sin cumplir el contrato, nos parece que ha llegado el momento de establecer, aun cuando sólo fuera con carácter circunstancial, que el importe a pagar por la expropiación de ese inmueble no podrá exceder en más de un 6 % al valor de la tasación que correspondería para el pago de contribución territorial.

Acción de la Comisión Nacional de Casas Baratas

Como habrá podido observarse, entre los recursos proyectados para financiar la ley propuesta, incluímos el producido de la venta del terreno recientemente adquirido por la Comisión Nacional de Casas Baratas, ubicado en la calle Martín Rodríguez desde Pedro de Mendoza hasta La Madrid, con frente al Noreste y con una superficie de 6.936,10.06 metros cuadrados, con destino a levantar un conjunto de seis pabellones de departamentos, repartidos en la siguiente forma: 40 de una habitación, 200 de dos, 70 de tres y 61 de cuatro, con hall, living comedor, cocina y baño.

El costo del terreno fué de pesos 277.444,02 moneda nacional, de los cuales hay que deducir 41.563 pesos pagado por la venta de la demolición del edificio existente en el mismo.

El diario « La Prensa » de esta Capital ha hecho notar, en fundados sueltos, la inconveniencia no sólo de esta compra, sino también la mala ubicación del terreno, sito en una zona en que las pestilencias del Riachuelo hacen absolutamente antihigiénico e inhabitable el lugar elegido para construir casas colectivas destinadas a ser ocupadas por trabajadores.

Nosotros compartimos totalmente esa opinión y de ahí que proyectemos la venta de ese terreno, señalando al mismo tiempo a la Comisión Nacional de Casas Baratas, la impostergable necesidad de suspender la ejecución de esa obra hasta tanto el Congreso se expida sobre el proyecto que presentamos.

El Congreso de la Vivienda y la ciudad de Buenos Aires

Esperamos que el Parlamento se aboque a la consideración de este asunto. Nuestra ciudad, que fuera el año pasado sede del 1er. Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, cuya labor ha sido, sin duda, digna de elogio, no puede substraerse a la realidad de un problema que afecta a 125.000 personas que viven — según el último censo — en casas y piezas de madera o cinc.

Solucionarlo con criterio orgánico y racional será no sólo trabajar por el progreso general de la ciudad, sino por la salud y bienestar de esos habitantes, en su totalidad familias trabajadoras y humildes. Debe asimismo, tenerse en cuenta que entre las obras gubernativas de aliento social, ésta de facilitar viviendas baratas y cómodas cuenta entre las primeras. Y si al bajo nivel económico de esos sectores de la población, se agrega la amenaza de graves perjuicios ocasionados por fenómenos meteorológicos o climáticos, se tendrá un cuadro bastante completo de la situación. Importantes barrios de nuestra Capital, como Nueva Pompeya, Flores, parte de Liniers, Palermo, Belgrano y Núñez sufren, como la Boca, las consecuencias de esas calamidades. Comprendemos cuánto puede haber de espíritu solidario en la distribución de ropas, víveres y utensilios domésticos en las comisarías y con la presencia de las altas autoridades, pero es evidente que todas esas medidas de emergencia son simples paliativos que no resuelven la cuestión de fondo.

El esfuerzo privado, como en el caso realmente ejemplar de la Cooperativa El Hogar Obrero, no puede por sí solo, satisfacer tan vastas necesidades colectivas. Es la acción de los poderes públicos nacional,

provinciales y municipales, la que debe brindar la posibilidad de extirpar, de una vez por todas, la vivienda insalubre y miserable, tanto en la ciudad como en el campo.

Nuestro proyecto es un paso para llegar a ese fin, y en función de exigencias perentorias comenzando por los más modestos, por aquellos que en la Boca ocupan casas o piezas de madera o cinc, cuyas cifras le dan a ese barrio el triste privilegio de ser en nuestra Capital el que ofrece mayor número de esas habitaciones. En efecto, en la circunscripción 4ª hay 2.301 y 16.652 piezas de madera o cinc, en las que viven hacinados 47.643 personas, de las cuales 36.476 son adultas, y 11.167 menores de 15 años.

Características de las construcciones proyectadas

Nuestra iniciativa recoge las características de casas colectivas aconsejadas en las conclusiones de la comisión 6ª del congreso citado. Es indudable que aun cuando no hayamos referido concretamente los detalles de distribución del conjunto, ellos deben reunir, por lo menos, estas condiciones; habilitar en la planta baja de los pabellones con frente a las calles, locales para negocios: contar con una sala de espectáculos para pequeñas representaciones teatrales o cinematográficas, para audiciones orquestales o culturales, para reuniones vecinales o familiares; tener su lavadero público, con instalación completa de lavadero y secadero mecánico; un sistema de calefacción central; secciones destinadas a servicios de dispensarios, consultorios, vacunas; solarios en las azoteas, juegos para niños, etcétera.

Desde luego, sin especificarlo, entendemos que en los sobrantes, además de utilizarse para la construcción de edificios escolares con locales destinados a bibliotecas públicas, puede levantarse un grupo de casas indiivduales que rodee el conjunto de las colectivas.

Consideraciones finales

Señor presidente:

Estamos convencidos que, si se quiere asegurar la urbanización y el adelanto del barrio que nos ocupa, lo primero que debe hacerse es lo que proponemos; construir viviendas económicas, higiénicas, bien ubicadas y confortables, para anular los utilitarios cálculos de los malos propietarios, y exigir una acción municipal más enérgica. Así, en pocos años, se llegaría a suprimir las casas de inquilinato —verdadera afrenta para nuestra ciudad y para sus poblaciones laboriosas— creando la abun-

dancia de casas. Hemos de convenir en que se evitará el encarecimiento del alquiler, sin necesidad de aguardar la iniciativa — por cierto problemática — de los dueños de esas casas de inquilinato, pues mientras la demanda siga siendo superior a la oferta, ningún propietario ofrecerá mayores comodidades.

Dada la extensión de la superficie afectada por nuestro proyecto y su inmejorable ubicación, no es exagerado afirmar que, llevado a la práctica, no sólo ha de absorber la población obrera de la Boca, sino que ha de ofrecer a la de otras circunscripciones de la Capital, la vivienda sana y módica de que hoy carece.

Es con este propósito progresista y de bien general que presentamos nuestra iniciativa. Lo hacemos para dar satisfacción a las aspiraciones de uno de los barrios menos favorecidos de nuestra ciudad — no obstante ser uno de los más densamente poblados — y para que esos millares de familias puedan disfrutar de un nivel de vida más elevado, capaz de proporcionarles las comodidades y posibilidades a que tienen derecho. Es hora ya de que la acción pública — hasta ahora concentrada casi exclusivamente en las zonas donde viven los ricos y potentados — llegue al seno de los barrios populares, en especial del Sur de la ciudad.

Juan Antonio Solari.

Proyecto de Ley de los Diputados Barrau y Montagna, dando nuevo régimen a la Comisión Nacional de Casas Baratas

(*Sesión del* 19 *de junio de* 1940).

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Capítulo I

Creación y organización

Artículo 1º — La Comisión Nacional de Casas Baratas, creada por la ley número 9.677, extenderá los beneficios de la vivienda popular, planificación y edificación urbana y rural, a toda la República, y funcionará con arreglo a las disposiciones de esta ley.

Art. 2º — La Comisión estará integrada por un presidente y cinco miembros designados por el Poder Ejecutivo, con acuerdo del Senado. En la comisión estarán representadas la Capital Federal y territorios nacionales; las regiones del Litoral; del Centro; del Norte y del Oeste de la República.

El presidente y directores estarán remunerados con la suma global que fije anualmente el presupuesto. Percibirán sus emolumentos en proporción a las reuniones del directorio y a las funciones que desempeñen. Durarán seis años en sus funciones, pudiendo ser reelectos.

Art. 3º — La Comisión Nacional de Casas Baratas tendrá personalidad jurídica y patrimonio propio, independiente del fisco nacional. Actuará ante los tribunales y administraciones públicas por intermedio de su presidente o de los delegados que designe.

Art. 4º — Antes del 31 de diciembre de cada año, el directorio presentará a la aprobación del Poder Ejecutivo, las sumas a invertir en el año siguiente, en nuevas construcciones para cada una de las provincias, territorios nacionales y Capital Federal.

Las inversiones se efectuarán en relación a la población de cada distrito, a sus necesidades y en base a los recursos disponibles.

CAPÍTULO II

Funciones y operaciones

Art. 5º — Serán funciones del organismo: adquirir tierras en toda la República con destino a construcciones; cuando sean del dominio privado, en remate público, o por expropiación autorizada por el Poder Ejecutivo, y por convenios cuando la tierra sea de propiedad del Estado nacional, provincial, municipios o reparticiones nacionales.

Art. 6º — Construir casas higiénicas y baratas en todo el territorio argentino, individuales o colectivas, con destino a locación o venta a obreros, jornaleros, empleados con sueldo hasta $ 250 m/n. (doscientos cincuenta pesos moneda nacional), que no posean otro bien inmueble ni renta equivalente al precio fijado a la locación o que represente el 6 % del valor de la casa que se vende.

Estas construcciones podrán efectuarse en terrenos de propiedad de la Comisión, o en terreno de propiedad de terceros, que se sujeten a las condiciones fijadas por la Comisión, y acepten la técnica y economía de la construcción y las formas de garantía, amortización y pago.

Mientras no se pague el 50 % del valor de la construcción, la propiedad estará en el dominio de la Comisión Nacional de Casas Baratas, con promesa de venta. Una vez cubierta la amortización pasará el dominio al comprador, y la Comisión tomará a su favor un crédito hipotecario por el saldo.

Art. 7º — Aceptar donaciones en tierras, dinero u otros valores con aplicación a los fines sociales de su creación.

CAPÍTULO III

Atribuciones

Art. 8º — Son atribuciones de la Comisión:

a) La inversión de los fondos destinados a la presente ley, mediante la contratación con sociedades de construcción y particulares de casas higiénicas y baratas, en la Capital Federal, territorios nacionales y en las provincias, destinadas a ser vendidas o alquiladas a obreros, jornaleros o empleados de pequeños sueldos;

b) Intervenir en la concesión de los beneficios o estímulos acordados por esta ley, a las sociedades o particulares que se dediquen a la construcción de casas baratas, de acuerdo con sus prescripciones;

c) Fomentar las construcciones de este género por particulares o compañías de edificación en todo el territorio argentino, mediante el otorgamiento de premios o estímulos pecuniarios, o no;

d) Propender a la formación de sociedades de beneficencia y de cooperativas que construyan directamente o por medio de terceros, facilitando dinero para las construcciones, sin fines de lucro, para las sociedades.

Capítulo IV

Operaciones

Art. 9º — La comisión venderá a precio de costo y por sorteo las casas que construya, exclusivamente a obreros, jornaleros o empleados con familia, cuyos antecedentes de buena conducta y falta de recursos, a estos fines, sean comprobados, siendo requisito indispensable, a los efectos de esta última disposición, que el adquirente no posea bienes por valor de más de seis mil pesos moneda nacional ($ 6.000 m/n.). También deberá comprobar que el jefe de la familia, o los ocupantes, no perciben rentas equivalentes a la mitad de la suma asignada por alquiler.

La Comisión Nacional de Casas Baratas reglamentará para cada tipo de construcción, las entradas pecuniarias mínimas y máximas que deberán exigirse a los aspirantes a ocupar las casas colectivas o a adquirir las individuales.

En los sorteos y adjudicaciones de locales en alquiler, serán preferidos quienes tengan menos recursos.

Art. 10. — El valor total del terreno y del edificio será abonado en mensualidades fijas con un interés del 4 % y una amortización acumulativa anual mínima del 1 % sobre el importe de la venta. La amortización del 1 % podrá acrecer hasta el 5 % a opción del adquirente, quedando entendido que en ningún caso el plazo de amortización será, obligatoriamente, menor de 10 años.

Art. 11. — Queda facultada la Comisión Nacional de Casas Baratas, en los casos en que los beneficiarios de esta ley — adquirentes o inquilinos — sean empleados nacionales, provinciales, municipales o jubilados, o de empresas de índole privada, para requerir de la habilitación, tesorería o empleador donde prestan servicios, el descuento de los sueldos o jubilación, equivalente al importe de la cuota mensual que deben abonar por todo concepto, incluso seguro de vida, y para exigir fianzas a su satisfacción a objeto de garantizar las operaciones de compraventa y de arrendamiento.

Igualmente queda facultada la Comisión Nacional de Casas Baratas, para recargar el costo de los terrenos de su propiedad en forma prudencial y en proporción a la valorización de la zona cuando la construcción y venta de las casas que en ellos se edifique, se efectúe pasados 5 años de la adquisición de los mismos.

Art. 12. — El adquiriente o sus sucesores, podrán rescindir el contrato de compra de una casa y le serán devueltas a él o a sus herederos, las cantidades que hubieren entregado por concepto de amortización, y el valor de las mejoras reconocidas, que hubieren realizado con aprobación de la comisión, debiendo deducirse el importe de las reparaciones necesarias que haya que efectuar, para habitar la casa.

Este derecho será concedido por la comisión, siempre que tenga otro adquirente, en igualdad de condiciones, y la rescisión no le irrogue gastos o perjuicios.

Art. 13. — Mientras no haya recibido la escritura definitiva, el adquirente no podrá, desde ningún concepto, alquilar ni enajenar la propiedad, ni establecer ningún negocio, ni recibir en depósito mercancías, por cuenta propia o de terceros. La violación de esta cláusula hará perder, ipso facto, sus derechos, no pudiendo reclamar otra indemnización que la que le acuerda el artículo anterior. Exceptúase el caso de que tratándose de enajenación, ésta sea hecha a alguna de las personas que habite en la casa y que figure denunciada en una carpeta de inscripción, con consentimiento previo de la comisión, que autorizará esa transferencia con conocimiento documentado de las causas que la motiva.

Art. 14. — La mora de 5 meses consecutivos en el pago de la cuota mensual de interés y amortización, cuando se trate de venta, y la de 2 meses en el caso de inquilinos, faculta a la comisión para decretar directamente el desalojo, sin trámite judicial alguno, a cuyo fin podrá requerir por sí misma el auxilio de la fuerza pública en la forma y amplitud acordada al Banco Hipotecario Nacional, en su ley orgánica número 8.172 y concordantes.

Igualmente queda facultada para proceder al desalojo y declarar rescindido el contrato de compra-venta en los casos de uso deshonesto contrario a las finalidades de la ley, o cuando la finca no se conserve con el aseo y cuidados necesarios, y cuya comprobación la haya hecho la Comisión nacional en la forma que considere más eficiente, procediendo al desalojo de los ocupantes conforme al procedimiento del párrafo anterior de este artículo.

Art. 15. — El adquirente recibirá su boleta provisional, en el que conste la declaración de la venta, y la escritura definitiva le será otorgada una vez que haya satisfecho el 50 %, quedando garantizado el saldo con hipoteca.

La inscripción de la venta e hipoteca en el Registro de la Propiedad se hará libre de todo derecho y gastos por sellado.

Art. 16. — La comisión podrá anticipar los fondos necesarios para abonar las cuotas mensuales que por parte de precio se adeuden, previo descuento, a tipo de interés corriente, de las cuotas que se anticipen, cuando el empleado acepte previamente las condiciones de esta ley, para que la Comisión financie la construcción de la vivienda.

Art. 17. — Queda facultada la Comisión nacional para adquirir los terrenos necesarios para la construcciones, recibir donaciones y legados, y administrar todos los fondos, con cargo de rendir cuenta semestral a la Contaduría General de la Nación, y elevar una memoria cada año, al Ministerio del Interior. La memoria deberá establecer concretamente el resultado del ejercicio, pérdidas y ganancias, y el porcentaje que insumen los gastos generales en relación con las obras ejecutadas y en servicio.

Art. 18. — El Poder Ejecutivo podrá ceder a la Comisión nacional los terrenos de propiedad de la Nación que se encuentren en condiciones de ser utilizados para la construcción de casas baratas.

Art. 19. — Queda facultada la Comisión Nacional de Casas Baratas para vender en remate público, y previo acuerdo, en cada caso, del Poder Ejecutivo, en cuanto a las formas y precios, los terrenos o fracciones de los mismos que haya adquirido y en los que no considere conveniente continuar la edificación de casas.

Art. 20. —— Toda persona o entidad que produjera información falsa o adulterase en cualquier forma la verdad a objeto de obtener los beneficios de esta ley, será penada con multa de $ 500 a $ 1.000, pago de gastos, daños y perjuicios e inhabilitación para operar con la Comisión, la primera vez por cinco años. En caso de reincidencia la inhabilitación será definitiva.

Art. 21. — Si el autor del delito fuera empleado público, además de las penalidades establecidas en el artículo anterior, se elevarán los antecedentes al superior, a los fines de las sanciones que correspondan.

Art. 22. — Si el hecho fuera cometido por una sociedad, serán responsables a los efectos de la pena, el presidente y gerente, además de los causantes de la infracción.

Art. 23. — Los gastos de conservación y reparación de las casas en venta que no hayan sido abonados directamente por el adquirente, sino por la Comisión, se cargarán en la cuenta débito del adquirente, y a su cargo.

Estas reparaciones las hará la Comisión cuando lo estime conveniente.

Art. 24. — La Comisión Nacional de Casas Baratas podrá construir

casas individuales en favor de personas que se encuentren en las condiciones de ésta, en terrenos de propiedad de éstos, libres de gravamen, por un costo no superior a $ 6.000 m/n. en cualquier ubicación aceptable. En este caso, la Comisión Nacional de Casas Baratas constituirá hipoteca en primer grado y en condiciones de amortización e intereses comunes para los adquirentes de la comisión.

Las personas que se acojan a los beneficios de este artículo no podrán tener otros bienes además del terreno en que edifiquen. Las relaciones jurídicas que se deriven de estos contratos, serán regidas entre la Comisión Nacional de Casas Baratas y el adquirente, por las leyes orgánicas del Banco Hipotecario Nacional, en cuanto no las modifique la presente y resulten aplicables al caso.

Art. 25. — La Comisión Nacional de Casas Baratas podrá vender terrenos en sus barrios con destino a oficinas de servicios públicos o usos municipales, a precio no menor de su costo.

Art. 26. — Queda facultada la Comisión Nacional de Casas Baratas para proceder al desalojo del adquirente o inquilino, cuando se efectúen ampliaciones sin aprobación previa de la Comisión Nacional de Casas Baratas. Unicamente se acordará autorización cuando se ajusten las reformas a principios de higiene de la vivienda y muy especialmente cuando la ampliación no reduzca los espacios libres originarios en la construcción de la casa.

Art. 27. — Como regla general, el precio de venta de la casa no será superior al costo del terreno, más las inversiones, con el recargo del 10 % para cubrir los gastos generales.

Art. 28. — La Comisión Nacional de Casas Baratas podrá construir viviendas individuales para obreros, trabajadores independientes o empleados que así lo soliciten, siempre que los interesados convengan con la Comisión los planos de la obra, el término de la amortización del préstamo y la tasa de intereses. El importe del saldo del precio del terreno, cuando se adeudare, y el de la construcción, quedarán gravados con derecho real de primera hipoteca. Podrá igualmente realizar estos contratos con grupos de empleados y obreros, que constituyen una sociedad a los efectos de edificación de una vivienda colectiva. Los estatutos de estas sociedades, o contratos especiales, deben ser previamente aprobados por la Comisión Nacional de Casas Baratas.

Art. 29. — Queda facultada la Comisión Nacional de Casas Baratas en los casos en que los beneficiarios, adquirentes o inquilinos, sean empleados nacionales, provinciales, municipales o jubilados, para requerir de la habilitación o tesorería respectiva el descuento de los sueldos o jubilación equivalente a la cuota mensual que deban abonar y el importe de la cuota por impuestos.

Igualmente aceptará el pedido de descuento que voluntariamente solicite el deudor, cualquier empleador. En esta circunstancia, el empleador retendrá y abonará dentro de los tres días, el valor retenido.

Igualmente queda facultada la Comisión para recargar el costo de los terrenos de su propiedad en forma prudencial, y en proporción a la valorización de la zona, cuando la construcción y venta de las casas que en ellos se edifiquen, se efectúe pasados cinco años de la adquisición de los mismos.

CAPÍTULO V

Exenciones

Art. 30. — Quedan exonerados del pago de la contribución territorial por el término de diez años, a contar de la fecha de la adquisición o edificación, las casas adquiridas o construídas particularmente por empleados, obreros, jornaleros, que llenen las siguientes condiciones:

a) Que sean para su uso particular, con destino a vivienda;

b) Que su costo no exceda de $ 10.000 moneda nacional;

c) Que se compruebe debidamente que el propietario no posea otros bienes por valor de más de $ 6.000 m/n., o renta equivalente.

d) Que no sean destinadas para casas de negocio, ni depósitos de mercancías;

e) Quedan exoneradas del pago de la contribución territorial, las casas colectivas de la Comisión Nacional de Casas Baratas. Quedan igualmente exoneradas de este impuesto las casas individuales hasta tanto no se transfieran en forma definitiva e individual, a los adquirentes.

Art. 31. — Quedan igualmente exoneradas de impuestos fiscales, las sociedades de construcción o de crédito que tengan por exclusivo objeto construir casas baratas individuales o colectivas, o prestar dinero para su edificación, siempre que se ajusten a los propósitos de la presente ley y previa la aprobación por la comisión, de los planos y especificaciones de su construcción y condiciones de su enajenación o locación. La exención es sólo para este objeto.

Art. 32. — Quedan también exoneradas de impuestos fiscales, las casas baratas hechas por sociedades de beneficencia o cooperativas, para la venta o alquiler, que se construyan en el plazo de cinco años, siempre que el adquirente reúna las condiciones que exige esta ley, y que los planos de construcción y condiciones de locación fueran aprobados por la Comisión.

Art. 33. — La transmisión de las propiedades en caso de muerte, estará exenta de todo gravamen o impuesto a las sucesiones cuando se trate de herederos directos.

Art. 34. — El Registro de la Propiedad creará una sección con doble nómina de las casas o bienes comprendidos en los beneficios de la presente ley, por inmuebles y por beneficiarios.

Cuando para fomentar la construcción de casas baratas dentro de las condiciones de la presente ley, se acuerden préstamos con garantía hipotecaria sobre las mismas casas, la inscripción de la hipoteca subsistirá por todo el tiempo necesario para la extinción de la deuda, de acuerdo a las tablas de amortización.

Capítulo VI

Seguros

Art. 35. — Queda facultada la Comisión nacional para establecer un seguro temporario sobre la vida del adquirente de una casa barata, mediante una cuota que fijará oportunamente, para garantir a su familia, en caso de muerte, en el pago de todas las cuotas que faltaban hasta la escrituración definitiva, y cancelación de la deuda.

A estos fines, se autoriza a la Comisión a efectuar convenios con compañías argentinas.

Art. 36. — Las cuotas del seguro podrán ser abonadas, en forma global, al hacer el contrato de compraventa, o en cuotas anuales que irán disminuyendo según el riesgo.

Art. 37. — La falta de pago injustificada de cinco mensualidades hará perder el beneficio del seguro. Previa intimación, se cancelará el seguro, y las sumas correspondientes al valor actual del seguro serán destinadas a amortizar el préstamo.

Art. 38. — La Superintendencia General de Seguros someterá con la aprobación del Poder Ejecutivo, las bases del régimen del seguro de vida a que se refiere el artículo anterior, dentro de los 90 días de promulgada la presente ley, al cual deberán adaptarse las compañías que deseen operar en esta clase de riesgos.

Las bases deberán considerar el seguro sobre la vida del adquirente y los pagos de cuotas, de modo que, al producirse el deceso del asegurado, la compañía cancele el saldo de la deuda y se extinga la hipoteca, a fin de que la viuda o hijos que hereden, reciban el bien, sin cargo alguno.

Art. 39. — En caso de fallecimiento del adquirente, el cónyuge sobreviviente no podrá ser obligado a la subdivisión de la propiedad para dar parte a los otros herederos, quienes sólo podrán tener derecho al usufructo de acuerdo con las leyes generales.

Art. 40. — En caso de fallecimiento de ambos cónyuges, los hijos no podrán dividirse la propiedad, y mientras haya menores continuará el condominio, usen o no el bien. La comisión podrá, cuando lo considere útil para los menores, solicitar la transferencia del bien, y consignar los saldos a su favor, a la orden de los jueces respectivos.

CAPÍTULO VII

Recursos

Art. 41. — Integrarán el fondo destinado al cumplimiento de la presente ley:

a) El producido del gravamen a que se refieren los artículos 6º y 7º de la ley número 11.242;

b) El producido de la venta de los terrenos sobrantes de propiedad de la Comisión, autorizada por la ley número 10.479;

c) Los que anualmente fije la ley de presupuesto.

Art. 42. — *a*) Autorízase a la Comisión Nacional de Casas Baratas a emitir, con intervención del Poder Ejecutivo de la Nación, títulos denominados Vivienda Popular, con interés del 4 % anual, 1 ½ % de amortización anual acumulativa, por series de $ 50.000.000 m/n. con destino a los fines de esta ley y hasta un total de $ 300.000.000 moneda nacional;

b) La emisión mínima anual que se autorizará, exclusivamente con los fines de esta ley, será de $ 25.000.000 m/n. anuales;

c) El servicio de interés y amortización se hará por la comisión, con el importe de las cuotas que perciba por intereses y amortización de los préstamos que realice;

d) Los títulos se entregarán en pago por su valor nominal, a los dueños de las tierras que se adquieran, y a los empresarios que las construyan parcial o totalmente;

e) Estos títulos se recibirán por su valor nominal en pago de las cuotas de amortización que deba percibir la Comisión, ya se trate de pagos ordinarios o extraordinarios.

Art. 43. — Las compañías de capitalización y las compañías de seguros, que operen en riesgos de vida, y las compañías o bancos de carácter privado que de acuerdo a la ley número 11.256 operen en hipotecas, y las sociedades anónimas que operen en el ramo de construcciones, estarán obligados a tener invertidos en forma permanente hasta el 50 % de sus fondos de reservas legales en los títulos Vivienda Popular.

Art. 44. — La Caja Nacional de Ahorro Postal podrá prestar dinero a la Comisión nacional a los fines de esta ley, hasta el 50 % de los

depósitos, al interés del 4 %. La Comisión Nacional de Casas Baratas podrá excepcionalmente tomar dinero en préstamos de las cajas de Ahorro Postal, Banco de la Nación Argentina y Banco Hipotecario Nacional, a los fines de esta ley, a un interés que se fije con aprobación del Poder Ejecutivo, y que nunca sería superior al 4 %.

Art. 45. — El Banco Hipotecario Nacional concederá préstamos, dentro de las condiciones de su ley orgánica y en las células de las series en emisión, a media comisión, a las propiedades colectivas que construya la Comisión Nacional de Casas Baratas, o a las individuales que construya para la venta. En este último caso, la hipoteca se realizará después de abonado el 50 % del precio de compra.

Capítulo VIII

Expropiaciones

Art. 46. — La Comisión Nacional de Casas Baratas, previa resolución unánime de sus miembros, podrá solicitar del Poder Ejecutivo, facultad para expropiar las actuales casas de inquilinato o conventillos, entendiéndose por tales las viviendas que actualmente tengan ocho inquilinos o más, entendiéndose por inquilino cada jefe de familia. Estas fincas se declaran de utilidad pública.

El precio quedará fijado por el valor medio de tasación, de los últimos diez años, a los efectos del pago de la contribución territorial, con más una prima única del 20 % sobre este promedio de avaluación.

Las construcciones tipo inquilinato o conventillo, que tengan más de cinco familias como inquilinos, y que no cambien de destino dentro de los tres años de la promulgación de la presente ley, no podrán percibir alquileres anuales superiores al 8 % del valor fijado para la avaluación de la contribución territorial.

Capítulo IX

Transitorias

Art. 47. — La Comisión Nacional de Casas Baratas podrá celebrar convenios con la Municipalidad de la Capital Federal, gobiernos de provincias, reparticiones nacionales o empresas de servicios púúblicos, con

destino a abaratar las construcciones y los servicios públicos a prestar, al mejor cumplimiento de la misma.

Art. 48. — El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley y la forma de aplicarse en todo el territorio de la Nación.

Art. 49. — Prohíbese en todo el radio de la Capital Federal las construcciones tipo de madera, destinadas a habitación humana, entendiéndose por tal, el lugar ocupado por dormitorios y cuartos de baños.

Art. 50. — Fíjase un plazo de tres años, a contar desde la promulgación de la presente ley, para que las construcciones de madera que se indican en el artículo anterior, se reemplacen por construcciones de mampostería.

Art. 51. — El Poder Ejecutivo queda facultado para ordenar en un solo texto, todas las leyes relacionadas con la Comisión Nacional de Casas Baratas.

Art. 52. — Comuníquese, etc.

José Barrau. — Carlos P. Montagna.

Señor presidente:

La vivienda es, en todos los pueblos civilizados, uno de los aspectos fundamentales en que reposa el crecimiento, la tranquilidad y la prosperidad de los mismos, se trate de vivienda urbana o de vivienda rural.

Las circunstancias podrán variar, los campos de realización serán distintos, pero, lo fundamental, lo verdadero, es que el problema se vincula en su base a un aspecto común, son los fundamentos básicos de la humanidad, cuyo origen es igual en su razón biológica de nacimiento y en cuya finalidad se producen variantes diversas, según sean los factores económicos, sociales y de ambiente en que se desarrollen, que hacen diversas las consecuencias, en los métodos y duración de vida, en la conservación, perfeccionamiento o retroceso de la especie humana.

El problema es de carácter universal, tiene vinculación estrecha con la despoblación y envejecimiento de las naciones, pues en gran parte, de la forma de vida, dependen la salud de los niños, el aumento vegetativo en la edad adulta, o la muerte prematura.

Es un problema mundial que ha preocupado a la legislación de América, como Estados Unidos, Chile, Perú y simultáneamente a las de Europa, que han dedicado sumas y actividades importantes, a su mejor solución.

Problema vinculado con la vida de las ciudades, los latifundios y la economía agraria, ha preocupado en diversas épocas a los poderes ejecutivos, al Congreso y a iniciativas de carácter individual, en orientaciones colectivas.

Así pueden encontrarse las construcciones orientadas por el gobierno nacional y diversos gobiernos de provincias, tales como Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba, Tucumán, Mendoza, etcétera.

Asimismo, ya han tenido aplicación práctica construcciones orientadas y sostenidas por propietarios de ingenios, bodegas, estancias, establecimientos fabriles e industriales, en diversas zonas de la República. Algo se ha hecho en este sentido; hay mucho proyectado, falta hacer algo, aunque no sea lo mejor.

El primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, reunido en Buenos Aires, en octubre de 1939, se ocupó exclusivamente de este asunto, en su aspecto internacional, efectuando declaraciones de carácter general, que por diferir de la apreciación en cada Estado, deben ser consideradas en sus aspectos particulares, en lo que pueda aceptarse en el momento de legislar.

En el año 1939, a raíz de diversas iniciativas en el Honorable Senado y la Cámara de Diputados de la Nación, se creó una comisión interparlamentaria mixta, destinada a ocuparse de los problemas de la vivienda popular y de la denatalidad. Tuve el honor de formar parte de esta comisión. En el corto espacio de tiempo en que actúe en ella, se trabajó con bastante intensidad, aunque no con la medida de tiempo necesaria para alcanzar a presentar proyectos definitivos.

Por la circunstancia de que en razón de la renovación bienal de las Cámaras, todas las comisiones fueron renovadas, y al hecho de que en la nueva distribución, no formo parte de ella, me creo en el deber de presentar el proyecto de ley adjunto, que ocupa sólo una parte del problema de la vivienda popular, considerando colaborar con modesta experiencia, recogida en mis conocimientos en la materia, anteriores a mi incorporación a la Comisión y a muchas observaciones que pude realizar posteriormente, dentro y fuera de ella, y al través de estudios y viajes realizados en el año 1939, por el interior del país.

Considero que en lugar de crear diversos organismos costosos, por su repetición y ubicación y vida lánguida, por falta de materiales o recursos, es preferible tomar una organización ya existente, que en su vida ya larga, dió escasos, pero buenos resultados, y proveerla de los recursos y funciones necesarias, más a tono con los tiempos actuales y en mejor posibilidad de llenar su cometido.

Estas razones y muchas más que deliberadamente omito, me inclinan a presentar un proyecto orgánico. No aporto ideas nuevas, pues otros legisladores lo hiceron con anterioridad; he tratado de actualizarlas y, a mi juicio, ponerlas en estado de madurez y rápida ejecución.

Continúa en Buenos Aires y ciudades importantes del interior, la casa de inquilinato, el clásico conventillo; en el centro y suburbios, el hacinamiento, la suciedad, falta de luz, y en el campo, la triste y mezquina vivienda del campesino, con mal techo, sin pisos, puertas ni ventanas, en donde una promiscuidad inmoral da los gérmenes más peligrosos de una vida insalubre y la debilidad en razas que deben ser fuertes, porque siempre lo fueron.

Cálculos efectuados por el ingeniero Alejandro E. Bunge indican que en su estado actual la República Argentina necesita 200.000 casas baratas, y según informaciones de la Comisión Nacional de Casas Baratas, estamos apenas en un 10 %, incluyendo: Hogar Ferroviario, Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, Yacimientos Petrolíferos Fiscales, ingenios de Tucumán, Comisión Nacional de Casas Baratas, Hogar Policial, Conferencias Vicentinas, Ferrocarriles, Barrio de Suboficiales, El Hogar Obrero, provincia de Mendoza, Acción Católica Argentina y Standard Oil Company.

El proyecto da una organización más amplia y extensión nacional a la actual Comisión de Casas Baratas.

Establece, luego, las funciones básicas de edificar para vender, o edificar por cuenta de terceros.

Se establecen las formas de construcción, venta, sorteos y transferencias voluntarias entre vivos y las imperiosas por causas de muerte, etc.

Se fijan facilidades de exenciones fiscales por períodos limitados, tendientes a abaratar las construcciones y facilitar los problemas.

Se incorpora en la legislación el seguro de vida del deudor comprador, para resguardar a la familia de las contingencias de fallecimiento de su jefe.

Se fijan recursos con carácter permanente, siendo el principal la emisión de títulos, toda vez que no puede ser la esperanza de esta ley, pequeñas cuotas, en recargos de impuestos, que no le darían una vida regular y duradera.

Los títulos se emitirán a medida que se construya, y se asegura en el régimen de la ley el servicio de renta y de amortización, de modo que el Estado no tiene otra intervención, ni erogaciones mayores.

Asimismo, se incorpora en el régimen de la ley, compradores permanentes para los títulos, tales serían las compañías de capitalización, seguros o instituciones que operan en hipotecas.

La ley prevé también el régimen de las expropiaciones, en forma más rápida y menos costosa que la actual.

Asimismo, se contempla la prohibición de construir casas de madera en la Capital Federal, y se elimina, en un plazo de tres años, la perduración del inquilinato o conventillo.

Tales son, a grandes rasgos, los fundamentos del proyecto de ley, que someto a consideración de la Honorable Cámara, como una modesta contribución a la dilucidación, en uno de los aspectos más fundamentales, del problema de la vivienda popular y denatalidad.

José Barrau.

Venta de Inmuebles a Plazos (1)

Proyecto de ley del senador Laurencena

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — Los contratos que tengan por objeto transferir el dominio de un inmueble en el que se haya estipulado el pago del precio a plazos, se regirán por esta ley, cualquiera sea la denominación y forma jurídica que les hayan dado los contratantes. Quedan comprendidos los contratos de locación, cuando en el mismo acto o en acto separado, se estipulare un contrato de compraventa, en el que la amortización del precio esté involucrada en el alquiler o en un suplemento que se perciba bajo otro concepto.

Art. 2º — Dichos contratos podrán celebrarse por documento privado, certificadas las firmas por un escribano o juez de paz y tanto ellos, como el título original, si no lo estuviera, deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad a que corresponda el inmueble.

Art. 3º — El vendedor deberá consignar, en el mismo contrato, los gravámenes y servidumbres que pesen sobre el inmueble. La omisión de este requisito, será causa de nulidad del contrato, sin perjuicio de las penas por defraudación que puedan corresponder.

Art. 4º — Desde la inscripción del contrato, no podrán constituirse gravámenes o servidumbres sobre la fracción o fracciones vendidas.

Art. 5º — En caso de demanda contra el vendedor sólo podrán ejecutarse los derechos y acciones que el contrato le confiera y las condenaciones sólo podrán hacerse efectivas sobre los alquileres, amortizaciones e intereses debidos por el adquirente, de acuerdo con el contrato.

Art. 6º — Podrá estipularse válidamente, bajo pena de rescisión del contrato:

1º Que el adquirente deberá habitar personalmente la casa o explotar en persona y por su cuenta el inmueble, si se tratara de un fundo rural;

(1) Sobre esta materia, véase «La Habitación Popular», año VI, pág. 197 y su nota de remisión.

2º Que deberá darse a la casa o campo un destino determinado o prohibirse determinadas formas de destino, como el subarriendo de habitaciones, el establecimiento de comercios, etcétera;

3º Que el adquirente no podrá transferir el contrato o sus derechos al mismo, sin previa aceptación del vendedor, salvo la transmisión hereditaria;

4º Tratándose de un terreno urbano, que el adquirente deberá edificar dentro de un plazo determinado y que la construcción deberá reunir determinadas condiciones.

Art. 7º — El vendedor está obligado a otorgar título definitivo de propiedad, constituyendo hipoteca en garantía del saldo, una vez amortizado el cincuenta por ciento del precio de venta o integrada igual proporción de las cuotas, acciones, bonos o títulos afectados a su pago. El saldo de precio se continuará amortizando en la forma estipulada en el contrato.

Si las condiciones establecidas en el artículo 6º fueren estipuladas por todo el plazo del contrato, ellas continuarán obligando al adquirente y a sus sucesores, hasta la cancelación de la hipoteca y su incumplimiento será causa de rescisión de la venta.

Art. 8º — La falta de pago de los intereses, de la cuota de amortización o de lo estipulado para la integración de las acciones, bonos o títulos será causa de rescisión del contrato, hasta estar amortizado o integrado el cincuenta por ciento del precio o de las acciones, bonos o títulos, cuando la mora sea:

1º De tres meses, si se trata de casas o terrenos urbanos y su pago se efectuara por mensualidades;

2º De un período, si el pago se efectuara por trimestre o períodos mayores;

3º De un año, siempre que se trate de fundos rurales, cualquiera sea el período de pago de los intereses y amortización.

Una vez amortizado o integrado el cincuenta por ciento del precio o valor de las acciones, bonos o títulos, el vendedor sólo tendrá derecho a ejecutar por cobro del saldo adeudado, aunque el inmueble no estuviera escriturado, de acuerdo con el artículo 7º.

Art. 9º — En cualquier estado del juicio de rescisión por falta de pago o de ejecución del saldo de precio, el adquirente podrá hacerlo cesar pagando el importe de las cuotas vencidas, los intereses punitorios convenidos, que en ningún caso podrán exceder del 8 % anual, y los gastos y costas del juicio, continuando en vigencia el contrato en las condiciones originarias.

Art. 10. — Producida la rescisión del contrato, por cualquier causa, deberá restituirse al comprador las cantidades entregadas en concepto de

amortización o integración de las acciones, bonos o títulos afectados y además, el valor de las mejoras necesarias o útiles que hubiere realizado, autorizadas en el contrato, con deducción de los intereses adeudados hasta el día de la restitución de la cosa, del importe de las reparaciones necesarias, que haya que efectuar y de cualquier otra condenación impuesta en la sentencia.

Art. 11. — En los contratos en que el pago del precio se haya estipulado en forma de un servicio fijo, por un cierto número de períodos, sin establecerse lo que corresponde a amortización y a interés, se considerará que ha sido celebrado con un interés de 6 % anual y la amortización que resulte, en forma acumulativa, a efecto de determinar el precio de la cosa y la cantidad amortizada.

No podrá invocar esta disposición a su favor el vendedor que en los anuncios, correspondencia o en el contrato, haya expresado que la venta se realiza sin interés. En tal caso se considerará que todo lo pagado es amortización.

Art. 12. — Para la venta de un inmueble en lotes, será requisito previo indispensable la existencia de una mensura aprobada, en la que conste la división y ubicación de los lotes, con indicación de las dimensiones y orientación de sus límites y superficie de cada uno.

Art. 13. — En las ventas de inmuebles a plazos, realizadas en remate o privadamente, las condiciones atribuídas a los mismos y que puedan influir en su valor, en anuncios volantes, circulares, o prospectos, por correspondencia, en los diarios o por cualquier otro medio de publicidad, formarán parte del contrato aunque no se mencionen en él. La falsedad de las condiciones establecidas en dichos anuncios, será causa de rescisión del contrato, con obligación del vendedor de restituir todo lo percibido, por cualquier concepto, con intereses, y de indemnizar los daños y perjuicios causados al comprador.

Art. 14. — Esta ley se incorporará como apéndice al Capítulo II, libro II, sección III, De la compraventa, del Código Civil.

Art. 15. — Comuníquese, etc.

Eduardo Laurencena.

* * *

Sr. Presidente (Patrón Costas). — En consideración.

Sr. Serrey. — Pido la palabra.

La subdivisión de la propiedad en lotes y su enajenación a plazos, ha contribuído en forma destacada al engrandecimiento de las ciudades argentinas, y en menor cuantía a la división de los latifundios y proliferación de granjas y pequeñas explotaciones agrícolas en manos de sus propietarios, es decir, ha llenado una función económica y social.

A la vez ha desarrollado el espíritu de previsión y ha permitido que muchas gentes de condición modesta lleguen al rango de propietarios llenando el ideal tan humano, tan de acuerdo a íntimos resortes anímicos de poseer el hogar propio, el techo, al amparo del cual la familia se forma y se desenvuelve y crea nuevos vínculos, quizás tan espirituales como materiales.

Pero como toda creación humana, al par de las ventajas indudables han surgido los inevitables inconvenientes.

El Código Civil, dictado hace 70 años, cuando Buenos Aires era la gran aldea, cuando las ciudades del interior tenían un desarrollo primario, cuando la propiedad raíz tenía muy poco valor y era fácil adquirir a poco precio una extensión relativamente grande, no ha podido prever un fenómeno que no había comenzado a existir, que tampoco estaba previsto en las legislaciones que le sirvieron de modelos. Aun ahora, los códigos europeos no se ocupan de este asunto.

Como que se trata de algo que se vincula a la organización económica del nuevo mundo, venido a la vida independiente hace un siglo más o menos, y cuya población ha crecido desmesuradamente a consecuencia de las corrientes migratorias de habitantes de distintas regiones del globo.

Una vez más la costumbre ha creado nuevas formas jurídicas, y al legislar corresponde reglamentarlas y encauzarlas dentro de los cánones de la legislación.

Dentro del sistema de nuestro código es muy fácil que los ahorros de las gentes de condición humilde, que se emplean en esta clase de negocios, se pierdan, cuando ocurre, como con deplorable frecuencia sucede en la vida, que no pueden continuar haciendo los servicios de las amortizaciones convenidas. La mayor parte, en efecto, de los boletos de venta se hacen con el pacto comisorio a favor del vendedor y con la estipulación de que la falta de cumplimiento de determinado número de amortizaciones trae aparejada la pérdida de las cantidades pagadas a cuenta y de las mejoras que pudieran haberse introducido.

Eso es perfectamente lícito hoy, porque el pacto comisorio solamente está prohibido en la compraventa de bienes muebles y porque estos contratos, como cualesquiera otros, pueden hacerse bajo las condiciones que no están prohibidas y que sólo tienden a arreglar las relaciones pecuniarias entre los contratantes. Pero, siendo lícitas dentro de la actual legislación, es necesario reformarla para evitar estas consecuencias dolorosas.

Es el caso de quien ha servido el curso de estas amortizaciones durante un largo período a costa de economías y sacrificios y es también el caso, que ocurre con frecuencia, de que el vendedor no sea propietario del

bien o que, siéndolo, sus acreedores lo embarguen y hagan rematar sin que el comprador tenga otra acción que la personal contra el enajenante que, en estos casos, generalmente está insolvente.

Pocos antecedentes podemos encontrar en la legislación extranjera, por los motivos que he aducido. Existe, sin embargo, una ley dictada en la República Oriental del Uruguay, en 1931, modificada en 1933, que no es un antecedente inmediato, por cuanto comprende toda clase de ventas a plazos, lo que no ocurre con el despacho de la comisión.

Existe, en cambio, la ley dictada en 1937 en los Estados Unidos del Brasil, la que sí concuerda totalmente con el despacho de la comisión.

Dispone, en efecto, sobre loteos y ventas de terrenos para ser pagados en prestaciones. Se trata de un decreto ley dictado por el presidente Vargas, con las atribuciones que ha asumido dentro del régimen político actual de su país y, como tal, está precedido de considerandos que, por la vinculación que tienen con esta materia, no creo ocioso traducir. Dicen: « Considerando el creciente desenvolvimiento del loteo de terrenos para venta, mediante el pago de precio en prestaciones; que las transacciones así realizadas no transfieren el dominio al comprador, toda vez que el artículo 1.088 del Código Civil permite a cualquiera de las partes arrepentirse antes de concluída la escritura de compraventa; que esa disposición deja prácticamente sin amparo a numerosos compradores de lotes que tienen, por exclusiva garantía la seriedad, la buena fe y la solvencia de la empresa vendedora; que para seguridad de las transacciones realizadas en este contrato de compraventa, cumple defender al comprador contra futuras enajenaciones o gravámenes de los lotes comprometidos ». Y dice, por último, « que el loteo y venta de terrenos urbanos y rurales se opera frecuentemente, sin que sea posible la verificación de los títulos de propiedad de los vendedores ».

Estos son los considerandos que el señor Vargas pone como antecedentes del decreto ley que ha dictado y que coinciden perfectamente con la situación nuestra.

Existen entre nosotros diferentes iniciativas que se han formulado y cuya repetición prueba la importancia que, no sin razón, se da a esta legislación. Corresponde la primera al diputado Carlos Carlés, que la formuló en 1910, es decir, hace 30 años. Esta fué despachada por la Cámara de Diputados con la concurrencia y la aceptación del ministro de Justicia, que lo era entonces el doctor Carlos Ibarguren, y contiene muchas disposiciones que hoy aconseja la comisión, si bien tiene el inconveniente de ser demasiado detallado y reglamentario.

Tres años después, el diputado Rodolfo Moreno presentó otra iniciativa que se distingue por la precisión de los términos jurídicos y su concor-

dancia con las disposiciones del Código Civil; y fué seguido de cerca por el diputado Carrasco, recientemente fallecido. Ambos proyectos se trataron conjuntamente por la comisión que los despachó; se los incluyó en el orden del día, pero no fueron despachados por el cuerpo.

Existe una iniciativa del diputado Bard análoga, y, pasando el tiempo, fué proyectada la reforma del Código Civil en 1932 por los diputados Sierra y Noble. Finalmente, nuestro colega, el señor senador por Entre Ríos, doctor Laurencena, formuló, primero, en 1934, y reprodujo, en 1937, con modificaciones, el proyecto que ha servido de base al despacho de la comisión.

Conviene agregar también que la comisión redactora del Código Civil que preside el señor presidente de la Suprema Corte, a estudio actualmente del Congreso, incluye las medidas relativas a este punto en los artículos 943 y 944 del anteproyecto a estudio del Congreso.

En cuanto al despacho, sus características generales pueden ser sintetizadas así: exige que, antes de procederse a esta clase de enajenaciones, sea inscripto en el registro el título de propiedad del vendedor, y que ésta no tenga gravámenes, y, en caso de estar hipotecada, que se obtenga el consentimiento del acreedor hipotecario. Autoriza, cuando se hacen las ventas por boleto privado, en que está certificada la firma por el juez de paz o por un escribano, autoriza, digo, a que se inscriba en el Registro de la Propiedad, y desde entonces le atribuye los efectos jurídicos especiales, a saber: darle preferencia al comprador para la ejecución de contratos, sobre cualquier acreedor e impedir que los terrenos vendidos sean embargados, debiendo recaer los embargos e inhibiciones exclusivamente sobre las prestaciones impagas a cargo de los compradores.

Autoriza al comprador que ha pagado el 25 por ciento del precio total, a exigir la escrituración de la venta, y, concordantemente, impide que el acreedor, que ya ha recibido el 25 por ciento, pueda pedir la rescisión del contrato, debiendo limitarse, haya o no escritura, a exigir judicialmente el pago del saldo a su favor. En caso de rescisión de la venta por cualquiera de las causas que la autorizan, deberá devolverse al comprador el importe de lo que ha adelantado y de las mejoras que ha introducido con la limitación del monto de ellas. De aquí deberá deducirse los intereses que adeuda, el valor de las reparaciones necesarias a esas mejoras y cualesquiera condenaciones que la sentencia que ordena la rescisión contuviera. Esto también puede ser condicionado por un pacto, en virtud del cual se permite quede a favor del vendedor una parte del precio que no exceda del 25 por ciento de él.

Finalmente, se declara que son irrenunciables los beneficios que esta ley acuerda al adquirente y viene a constituir en este sentido una ley de

orden público. Y digo deliberada y reflexivamente en este sentido, porque aparte de ello es una ley que está destinada a regir para lo futuro, de tal manera que no puede darse efecto retroactivo a sus disposiciones contra derechos que hayan adquirido anteriormente a su promulgación.

Con estas medidas se aseguran los intereses del comprador, que deja de ser titular de una simple acción para exigir la escrituración, para adquirir derechos concretos no sólo contra el vendedor sino *adversus omnes.* Así, se evita la cruel perspectiva de que una mala situación, accidental o momentánea, lo ponga en el trance de perder las cantidades que aportó, quizá a costa del ahorro de años enteros, con su consiguiente secuela de privaciones. Y con la publicidad e inscripción del título del enajenante y la inembargabilidad del lote adquirido, y sí sólo de las obligaciones aun no cumplidas, se eliminan las posibilidades que hoy existen de una explotación inicua de personas que por su ignorancia o su situación precaria pueden considerarse indefensas.

Las modificaciones que la comisión ha creído necesario introducir al proyecto del señor senador por Entre Ríos son casi nulas.

En primer lugar, limita esta legislación a las ventas que a la vez sean en lotes y a plazos. El señor senador había comprendido toda clase de ventas a plazos. Creemos que no hay suficiente fundamento jurídico para esta extensión. Estas ventas comprenden, más o menos, el 80 % de la totalidad de las transacciones.

Como ya se deduce de lo anteriormente expuesto, el fin que la ley tiene es defender al adquirente, generalmente gente de instrucción rudimentaria, de escasos recursos, que no están en condiciones ni de defenderse por sí mismos ni de hacerse asesorar debidamente.

Estas razones no limitan en el caso de las operaciones generales a plazos, muchas veces por sumas considerables, en que hay la costumbre de redactarlas por escritura pública y en las cuales los interesados pueden defenderse por sí mismos y pueden hacerse asesorar.

No hay razón plausible para dar el rango de escrituras a simples boletos, contrariando el sistema del Código Civil, destruyendo la armonía que debe existir en la legislación que recae sobre instituciones fundamentales, como es la propiedad, y complicando las relaciones de los contratantes con terceros, que se evidencian mucho más cuando revisten la forma de la escritura pública, con las formas y solemnidades que debe revestirlas.

Concordante con esto hago notar que son simplemente las ventas especiales a la vez que en lotes y a plazos, las que han motivado los proyectos de los diputados Moreno, Bard, Carrasco y Sierra; que también se reducen a eso los artículos 943 y 944 del proyecto de nuevo Código Civil. Y,

finalmente, cito como un antecedente precioso, la ley de Brasil a que acabo de referirme, por la similitud de situaciones y aun por la influencia que tuvo el trabajo de Freitas en el génesis de nuestro Código Civil.

La segunda reforma ha sido la de permitir la introducción de una cláusula en virtud de la cual quedan a favor del vendedor un 25 % del precio convenido en caso de mora o en caso de rescisión por cualquiera de las causas que la ley autoriza. Esto lo aconsejan razones de justicia y de conveniencia indudables. Es injusto, indudablemente, que el adquirente pueda ser privado de la totalidad de lo que aportó cuando circunstancias adversas le impidan seguir haciendo los servicios, pero también lo es exigir al comprador que devuelva la totalidad de lo que ha recibido.

Y el loteo y venta de terrenos trae gastos de mensura, de propaganda, de pagos a corredores o martilleros. Además, la devolución del lote aislado dentro del conjunto, puede ser desventajosa para el vendedor, y aun puede desmejorar el resto de la heredad. Finalmente, no debemos olvidar la excesiva movilidad del mercado de tierras, y sería poco lógico obligar al vendedor a retomar su terreno por el mismo precio cuando su valor venal sea mucho menor.

Entonces, si se quita también este aliciente, no tendrían interés los vendedores en seguir haciendo estas operaciones, y se perjudicaría y se detendría el ritmo de transacciones que, como he dicho, son ventajosas para el progreso.

La tercera modificación consiste en reducir al 25 % la cantidad que debe ser aportada para que pueda exigirse la escrituración, y para que el vendedor no tenga otra acción que la del cobro del saldo. El señor senador por Entre Ríos había propuesto el 50 %. La comisión, de acuerdo con los redactores del proyecto de Código Civil, y con la sanción de Diputados en el proyecto Carlés, reduce esta cifra al 25 %, porque cree que esta cantidad, además de los intereses que el vendedor haya percibido, es bastante para garantizarla, y además está en el espíritu de la ley facilitar que el adquirente se convierta definitivamente en propietario con una escritura púública a su favor y sin más obligación que pagar el saldo a su cargo.

Este 25 % tiene también la ventaja de coincidir con la cuota que puede ser perdida por el comprador en caso de rescisión del contrato.

La última modificación es la que declara obligatorios e irrenunciables los beneficios que se acuerdan al comprador. Al no establecerse esta cláusula, se haría costumbre la renuncia de estos beneficios en los boletos de compraventa, lo cual significaría dejar sin efecto de hecho una ley cuyos fines sociales y tuitivos quedan expresados.

Una objeción que podría hacerse, deriva del hecho de que se exija, para reconocer ciertos derechos, la inscripción en los registros públicos, siendo así que estos registros públicos no sean aún nacionales, como lo propone se haga la Comisión Redactora del nuevo código. Pero, del mismo Código de Vélez, resulta la necesidad de la existencia del registro como que la inscripción en él, es necesaria para la validez de las hipotecas, siendo esta inscripción la esencia del régimen hipotecario argentino.

También en la ley que crea la prenda sin desplazamiento, se establece la inscripción, como condición para que el locador haga valer su mejor derecho, con relación al crédito prendario.

Entonces, puede exigirse y darse validez a la inscripción en los registros, aun antes de que éstos sean nacionalizados, como convendría que se haga. Señor presidente: Podrá llamar la atención que el Senado se ocupe de estos asuntos, que simplemente se refieren a la vida cotidiana, en estos momentos de agitación mundial, y aun propia, propensos a temas más ardientes y apasionados. La comisión ha creído que es saludable dedicar algunas horas a estos asuntos de legislación normal, que afectan intereses de parte importante de la población. Con eso se demuestra sensatez y el equilibrio, más necesarios que nunca en épocas agitadas. En la vida, como en la naturaleza, a la tempestad que lleva las olas encrespadas contra la orilla y amenaza inundarlo todo, suceden la calma y la tranquilidad y, conviene, durante la tormenta, manifestar ese espíritu de serenidad superior que inspiró a Luis de León, cuando vuelto a su cátedra después de largos días de injusta prisión, inició de nuevo sus lecciones con aquella su famosa frase « Como decíamos ayer ». (*¡Muy bien!, en las bancas*).

Sr. Laurencena. — Pido la palabra.

El amplio informe del señor presidente de la Comisión de Legislación General, fundando el despacho, con algunas modificaciones, del proyecto que tuve el honor de presentar a este cuerpo, y los fundamentos con que lo acompañé al presentarlo al Senado, me eximen de una exposición en la que tendría que repetir los argumentos ya enunciados.

Pero, deseo agregar, como un antecedente interesante, a mi juicio, el pronunciamiento que acaba de hacer una comisión nombrada por la Federación Argentina de Colegios de Abogados de la República Argentina. Como es sabido, la Federación Argentina de Colegios de Abogados, ha convocado a una 5ª conferencia que deberá reunirse próximamente en Santa Fe, y el tema 9º de esa conferencia, se refiere, precisamente, al régimen legal de la compraventa por cuotas periódicas, asunto cuya inclusión en esta conferencia de los abogados del país demuestra el interés y la importancia que tiene.

La subcomisión encargada del estudio de este asunto, se ha expedido con fecha 28 de julio del corriente año, en un proyecto de declaración que deseo hacer conocer al Senado. Dice así:

La 5ª Conferencia Nacional de Abogados declara:

1º — Es de urgente necesidad reglamentar la venta de inmuebles a plazo, en particular las que importen el fraccionamiento de lotes y el pago del precio en pequeñas cuotas con largo término.

2º — Es condición indispensable para alcanzar ese resultado que existan en el país registros inmobiliarios legalmente constituídos, cuyos asientos puedan oponerse a terceros.

3º — Deben ser especialmente garantizados los derechos del comprador:

a) Con la seguridad de que el dominio pertenece al vendedor, libre de gravámenes y en condiciones de disponer;
b) Con la inscripción preventiva del contrato de venta y el reconocimiento de la preferencia sobre los acreedores del enajenante, para la escrituración;
c) Con la facilidad de dicha escrituración, que deberá efectuar el vendedor a su costa, una vez pagada cierta parte del precio;
d) Con la imposibilidad de hacer valer el pacto comisorio a favor del enajenante, después de escriturada la cosa o de cubierto el precio en la proporción antedicha;
e) Con la prohibición de toda cláusula contraria a las mencionadas garantías.

Tal es el texto del despacho que firman abogados tan prestigiosos como los doctores Héctor Lafaille, Jaime Bayley, Ernesto Cordeiro Alvarez, Miguel P. Díaz, Salvador Fornieles, José Lo Valvo, José C. Mai, Rodolfo Mendonça Paz, Vicente Montoro, Juan Agustín Moyano, Horacio C. Rivarola, Hildebrando T. Rubino, Carlos M. Santillán y José Manuel Saravia.

Sr. Serrey. — Y el autor del proyecto, señor senador Laurencena, que también forma parte de la comisión.

Sr. Laurencena. — Es interesante para este cuerpo comprobar que el proyecto que ha despachado la Comisión de Legislación General, concuerda en todas sus partes con el dictamen de esta comisión de la Federación Argentina de Colegios de Abogados.

PROYECTO APROBADO POR EL SENADO

(*Sesión del* 22 *de agosto de* 1940).

El Senado y la Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — Los contratos que tengan por objeto transferir el dominio de un inmueble, fraccionado en lotes, en que se haya estipulado el pago del precio a plazos, se regirán por la presente ley. Quedan comprendidos en ella los contratos de locación, cuando en el mismo acto o por separado se estipulare uno de compraventa, hallándose la amortización del precio involucrada en el alquiler.

Art. 2º — Dichos contratos podrán celebrarse, al solo efecto de su inscripción en el registro y demás derechos especiales que esta ley les atribuye, por instrumento privado, cuyas firmas estén certificadas por un escribano o juez de paz.

Para que sean válidos dichos contratos, el título de propiedad del inmueble debe estar inscripto en el registro y hallarse libre de todo gravamen. Si el bien estuviere hipotecado, será indispensable que el acreedor o acreedores acepten la división de la deuda en los diferentes lotes.

Será también indispensable la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la jurisdicción a que corresponda el inmueble del instrumento que entregue el vendedor al comprador, dentro de los seis días de su fecha, plazo que podrá ser extendido por los reglamentos en razón de la distancia, no pudiendo exceder de un mes.

Art. 3º — El comprador, cuyo contrato esté inscripto en los términos del artículo precedente, será preferido a cualquier acreedor para la escrituración.

Art. 4º — En caso de demanda de terceros contra el vendedor en que se hagan efectivos embargos o inhibiciones posteriores a la fecha de inscripción del boleto firmado, sólo podrán ejecutarse los derechos y acciones que el contrato confiera a aquél o hacerse efectivas las condenaciones sobre los alquileres, amortizaciones e intereses debidos por el adquirente, de acuerdo con el contrato.

Art. 5º — Podrá estipularse bajo pena de rescisión del contrato:

1º Que el adquirente deberá habitar personalmente la casa o explotar en persona y por su cuenta el inmueble, si se tratara de un fundo rural;

2º Que deberá darse a la casa o campo un destino determinado o prohibirse determinadas formas de destino, como el subarriendo de habitaciones o el establecimiento de comercios;

3º Que el adquirente no podrá transferir por acto entre vivos el contrato o sus derechos al mismo, sin previa aceptación del vendedor;

4º Tratándose de un terreno urbano, que el adquirente deberá edificar dentro de un plazo determinado y que la construcción deberá reunir determinadas condiciones.

Art. 6º — El vendedor estará obligado a otorgar a su costa título definitivo, constituyéndose hipoteca en garantía del saldo del precio, una vez que esté amortizado el 25 % del valor de venta o integrada igual proporción de las acciones, bonos o títulos afectados a su pago. El saldo de precio se continuará amortizando en la forma estipulada en el contrato.

Si las condiciones establecidas en el artículo 5º hubieran sido estipuladas por todo el plazo del contrato, ellas continuarán obligando al adquirente y a sus sucesores universales o particulares, hasta la cancelación definitiva de la hipoteca, y su incumplimiento dará causa a la rescisión del contrato.

Art. 7º — La falta de pago de los intereses, de la cuota de amortización o de lo estipulado para la integración de las acciones, bonos o títulos, será causa de rescisión del contrato, hasta estar amortizado o integrado el 25 % del precio o de las acciones, bonos o títulos afectados al contrato, cuando la mora sea:

a) De tres meses, si se trata de casas o terrenos urbanos, y su pago se efectuara por mensualidades;

b) De un período, si el pago se efectuara por trimestres o períodos mayores;

c) De un año, siempre que se trate de fundos rurales, y cualquiera sea el período de pago de los intereses y amortización.

Estando amortizado o integrado el 25 % del precio o valor de las acciones, bonos o títulos afectados, el vendedor sólo tendrá derecho a ejecutar por el cobro del saldo adeudado.

Art. 8º — En cualquier estado del juicio de rescisión por falta de pago o de ejecución del saldo de precio, el adquirente podrá hacerlo cesar pagando el importe de las cuotas vencidas, los intereses punitorios convenidos, que, en ningún caso, podrán exceder del 10 % anual, y los gastos y costas del juicio, continuando en vigencia el contrato en las condiciones originarias.

Art. 9º — Producida la rescisión del contrato, por cualquier causa, deberá restituirse al comprador las cantidades entregadas en concepto de amortización o integración de las acciones, bonos o títulos afectados, y el valor de las mejoras necesarias o útiles que hubiere realizado hasta un valor máximo del 10 % del precio, con deducción de los intereses adeudados hasta el día de la restitución de la cosa, del importe de las repa-

raciones necesarias que haya que efectuar y de cualquier otra condenación impuesta en la sentencia.

Podrá estipularse en el acto constitutivo del contrato que en caso de producirse la rescisión por las causas establecidas en los artículos 5º y 7º, quedarán a beneficio del vendedor las cantidades entregadas en concepto de amortización o integración de las acciones, bonos o títulos afectados, en cuanto alcancen a una parte del precio, que en ningún caso podrá exceder del 25 % de él.

Art. 10. — En las ventas de inmuebles en lotes y a plazos, realizadas en remate o privadamente, las condiciones atribuídas a los mismos y que puedan influir en su valor, en anuncios difundidos en volantes, circulares, o prospectos, por correspondencia, o en los diarios, o por cualquier otro medio de publicidad, formarán parte del contrato, aunque no se mencionen en él. La falsedad de los enunciados contenidos en dichos anuncios, será causa de rescisión del contrato, con obligación del vendedor de restituir todo lo percibido, por cualquier concepto, con intereses, y de indemnizar los daños y perjuicios causados al comprador.

Art. 11. — El adquirente de un inmueble en lotes y a plazos, podrá anticipar el pago del precio o de una parte no inferior a la cuota del período de pago estipulado en el contrato y el vendedor no podrá negarse a recibirlo. Pero el pago no podrá imputarse a cuenta del precio, si hubiera intereses vencidos u otras obligaciones emergentes del contrato.

Art. 12. — En los contratos en que el pago del precio se hubiera estipulado en forma de un servicio fijo durante un cierto tiempo, sin establecerse lo que corresponde a amortización y a intereses, se considerarán que ha sido celebrado con un interés del 7 % y la amortización que resulte, en forma acumulativa, a efecto de determinar el precio de la cosa y la cantidad amortizada.

No podrá invocar esta disposición a su favor, el vendedor que en los anuncios, correspondencia o en el contrato, haya expresado que la venta se realiza sin interés. En tal caso se considerará que todo lo pagado es amortización.

Art. 13. — Para la venta de un inmueble en lotes, será requisito previo indispensable la existencia de una mensura aprobada, en la que conste la división y ubicación de los lotes, con indicación de las dimensiones y orientación de sus límites y superficie de cada uno.

Art. 14. — Es nula toda convención por la cual el comprador renuncie a los beneficios que le acuerdan los artículos 6º, 7º última parte, 8º, 9º, 10 y 11 de la presente ley.

Art. 15. — Esta ley se incorporará al Código Civil y formará el Capítulo VII, título III, libro 2º, sección 3ª.

Art. 16. — Comuníquese, etc.

Proyecto de Ordenanza del Concejal Arturo L. Ravina, sobre Construcción de Viviendas Colectivas

(*Sesión del* 15 *de septiembre de* 1939).

Artículo 1º — Autorízase la emisión de un empréstito interno de setenta y cinco millones de pesos ($ 75.000.000) cuyos títulos se denominarán de Fondo Municipal de la Vivienda Popular, que devengarán el 5 % (cinco por ciento) de interés anual, más el 1 % (uno por ciento) de amortización acumulativa.

Art. 2º — La emisión autorizada se efectuará en tres series que se denominarán Serie « A », Serie « B » y Serie « C », de veinticinco millones de pesos ($ 25.000.000) cada una.

Art. 3º — La Serie « A » será la primera a emitirse de conformidad con lo que se dispone en el artículo 4º, y las Series « B » y « C » se emitirán a los diez y quince años respectivamente de ser emitida la Serie « A » y siempre que hayan tenido ejecución total las obras a que se destinará su producido.

Art. 4º — La emisión de la Serie « A » se efectuará mediante licitación pública, debiendo las propuestas de suscripción no ser inferiores a un millón de pesos ($ 1.000.000), quedando fijado el tipo mínimo de colocación en el noventa por ciento (90 %), condicionada la misma al previo acuerdo que deberá concertar la Municipalidad con los suscriptores, quienes se comprometerán a mantener los títulos en cartera durante el tiempo necesario para dar término a la construcción del primer conjunto de viviendas populares, que se financiarán con la referida emisión, cuyo período no podrá ser mayor de cinco años.

Art. 5º — Si la emisión a que se refiere el artículo anterior no pudiera integrarse totalmente en las condiciones detalladas, la Municipalidad gestionará del Banco Central de la República Argentina y del Banco Municipal de Préstamos, la aceptación de los títulos correspondientes a la Serie « A » para caucionarlos y acordar adelantos en efectivo a un interés no superior al 5 % (cinco por ciento). Estos adelantos se irán amortizando a medida que la Municipalidad coloque los títulos caucionados, cargando las diferencias que se produjeran a gastos de emisión.

Art. 6º — Asegurada la colocación de la Serie « A » del Empréstito de Fomento Municipal de la Vivienda Popular, se procederá a destinar las sumas obtenidas a la construcción de tres bloques de viviendas colectivas, en las zonas que forman las circunscripciones 3ª y 4ª, 1ª y 2ª, y circunscripción 15ª, en el orden detallado. Se tratará que dichos bloques tengan capacidad suficiente para eliminar el mayor número de conventillos e inquilinatos que alberguen más de diez familias, existentes en esas zonas.

Art. 7º — Las construcciones mencionadas se tratará de ejecutarlas en terrenos de propiedad de la Comuna. Si no hubiesen terrenos municipales y los hubiere de propiedad del Estado Nacional, se gestionará su cesión gratuita, quedando facultada la Municipalidad, por intermedio de quien corresponda, a expropiar las fracciones de tierra que fueran necesarias, tratando que sus propietarios acepten en pago de las mismas títulos correspondientes a la emisión autorizada, en los términos establecidos en el art. 4º, si ésta no ha sido totalmente colocada.

Art. 8º — Desígnase una Comisión Honoraria integrada por el Director de Obras Públicas de la Municipalidad, el Presidente del Ente Autónomo de Industria Municipal, el Director de la Asistencia Pública, dos representantes que designará el Concejo Deliberante, un delegado de los suscriptores que tomen a su cargo en los términos del artículo 4º, la Serie « A » del empréstito, el Presidente de la Federación Argentina de Cooperativas de Consumos y un delegado que represente a la Confederación General del Trabajo, para que en el plazo de seis meses de su designación y constitución, ya asegurada la colocación de la Serie « A » de la emisión autorizada, proceda:

A) fijar dentro de las sumas referidas en el artículo 6º, la definitiva ubicación de los primeros bloques de vivienda popular y colectiva, que se construyan de conformidad con esta ordenanza;

B) preparación de los planos, anteproyectos de las obras y presupuesto de las mismas;

C) distribuir la concepción de las viviendas de modo que asegure una locación no superior a $ 30 (treinta pesos) mensuales, contando 2 habitaciones, baño, cocina y servicio central de agua caliente para cada familia;

D) tratar que por departamentos de más de dos ambientes habitables, sin llegar a tener más de cinco, el aumento de la locación no sea superior a $ 15 (quince pesos) por pieza o ambiente habitable, a ocuparse siempre por una sola familia; y

E) dispuesta la ejecución de las obras la Comisión Honoraria tendrá a su cargo la fiscalización de los trabajos.

Art. 9º — Las oficinas técnicas de la Municipalidad quedan obligadas a prestar toda su colaboración a la Comisión mencionada en el artículo anterior, la cual queda facultada a llamar a concurso para la presentación de anteproyectos, planos y detalles de las obras. Se establecerá un premio de veinte mil pesos (pesos 20.000), para el mejor trabajo que proyecte dentro de las sumas que indique la Comisión Honoraria, la construcción de viviendas populares en las circunscripciones detalladas en el artículo 6º. Actuará como jurado la citada Comisión Honoraria constituída de acuerdo con el artículo 8º. El premio mencionado se abonará en efectivo y su importe se cargará como gasto imputándolo a la Serie « A » del empréstito autorizado.

Art. 10. — El Ente Autónomo de Industria Municipal podrá participar en la licitación de las obras a ejecutarse y de corresponderle su realización, su Presidente dejará de actuar en la Comisión Honoraria fiscalizadora. En este caso lo reemplazará en esta Comisión el Director del Plan de Urbanización.

Art. 11. — El servicio de la emisión que se autoriza por la presente ordenanza, se atenderá con las sumas que se recauden en concepto de locación, deducido un 2 % que se destinará a recursos de la Administración Autónoma de Propiedades Municipales, que tendrá a su cargo la administración y cuidado de las viviendas a construirse, más un 2 % que se deducirá para formar el fondo de conservación y un 1 % que se deducirá para constituir un fondo de amortización.

Art. 12. — La Municipalidad tomará a su cargo la diferencia que sea necesaria hasta cubrir el total del servicio anual del empréstito que se emite, que será su contribución a la solución del problema social de la vivienda popular.

Art. 13. — Los anteproyectos que prepare la Comisión Honoraria, de acuerdo con el artículo 8º, así como también los planos, detalles y presupuestos, serán presentados al Departamento Ejecutivo que deberá elevarlos al Honorable Concejo Deliberante con las modificaciones que estime convenientes, dentro de los treinta días de rcibidos, para que sean dictadas las respectivas ordenanzas.

Art. 14. — Dentro de los noventa días de recibidos los antecedentes mencionados anteriormente, por el Honorable Concejo Deliberante, deberán dictar las ordenanzas necesarias para dar inmediato comienzo a las obras.

Art. 15. — La emisión de empréstito dispuesta por esta Ordenanza queda sujeta a la conversión de sus títulos por los que pudieran emitirse por el Estado Nacional en condiciones más ventajosas de interés y de amortización a cargo de la Municipalidad.

Art. 16. — Las emisiones previstas en esta Ordenanza como Serie « B » y « C », se dispondrán oportunamente de acuerdo con el artículo 3º; quedando sujeto el destino de los fondos que se obtengan, a las construcciones que de conformidad con la presente Ordenanza se dispongan por el Concejo Deliberante.

Art. 17. — Los servicios de la deuda provenientes del empréstito de Fomento Municipal de la Vivienda Popular, serán semestrales, venciendo sus cupones el 30 de junio y el 30 de diciembre de cada año, y sus emisiones se harán en títulos de veinticinco, cincuenta, cien, quinientos, mil y cinco mil pesos cada uno.

Art. 18. — Si de acuerdo con las disposiciones de la Ley 1260 resultara cubierto el límite de emisión por la Municipalidad, se gestionará la autorización legal necesaria, para dar curso a la emisión que se faculta por la presente Ordenanza. Igualmente se reiterarán por el Departamento Ejecutivo gestiones ante quien corresponda, para obtener la sanción de una ley que faculte a la Comuna para establecer los gravámenes al mayor valor y a la tierra libre de mejoras, cuyos recursos se aplicarán a cubrir los servicios a cargo de la Municipalidad derivados de las emisiones precitadas.

También gestionará el Departamento Ejecutivo la libre introducción de los materiales y elementos que deban importarse para realizar las obras dispuestas anteriormente.

Art. 19. — Una vez construídos los bloques de viviendas colectivas dispuestas por esta Ordenanza, en cada zona de su influencia, se procederá a la inhabilitación de los conventillos e inquilinatos para más de diez familias. allí existentes, por razones de seguridad, salubridad e higiene.

Art. 20º — Comuníquese, etc.

Arturo L. Ravina. — Julio B. Berra. — Héctor Iñigo Carrera. — Andrés Justo. — José L. Pena. — Adolfo Rubinstein.

Señor presidente:

El problema social de la vivienda popular es uno de los que más preocupan al movimiento socialista, por afectar de una manera directa a las clases laboriosas, actúen éstas en los medios urbanos o rurales.

Hace apenas pocos días el Grupo Parlamentario Socialista, por intermedio del diputado nacional, don Américo Ghioldi, acaba de presentar una importante iniciativa destinada a arbitrar recursos a bajo costo, para facilitar la solución de esta candente cuestión, que se acordarían en prés-

tamo a las Comunas y entidades privadas que no tienen propósitos de lucro —especialmente de carácter cooperativo—, establecidas con cinco años de antigüedad a la fecha de la sanción de la ley.

Por nuestra parte siempre tuvimos el firme propósito de ocuparnos de esta importante materia, que hoy afrontamos con la presentación de una iniciativa que, en las presentes circunstancias de difícil obtención de fondos para la financiación de las construcciones de viviendas populares, colectivas o individuales, estimamos facilita la eliminación de ese fundamental inconveniente.

En el país es casi nulo lo que se ha hecho para dar solución a este problema fundamentalmente social.

Nos referimos al asunto limitando su consideración en lo que atañe a nuestra ciudad.

* * *

En 1938 presentamos un pedido de informes al Departamento Ejecutivo, circunscripto a actualizar el conocimiento respecto al pavoroso problema de los conventillos.

Su contenido era el siguiente:

Buenos Aires, junio 28 de 1938.

PROYECTO DE RESOLUCIÓN

Artículo 1º — El Departamento Ejecutivo procederá a informar, a la mayor brevedad posible, de los siguientes puntos:

a) Cantidad de inquilinatos existentes en la Capital, al 30 de junio de 1938;

b) Si están habilitados;

c) Cuántos tienen orden de clausura y motivo de aquélla;

d) Cuántos han sido intimados a realizar obras y de qué naturaleza son las mismas;

e) Ubicación;

f) Cantidad de ocupantes; indicación de adultos y niños;

g) Si se atienden por encargados o por sus dueños y cuántos lo son de un modo y cuántos de otro;

h) Nombre de los propietarios;

i) Nómina de los inquilinatos que actúan con permiso precario;

Art. 2º — Comuníquese, etc.

El resultado de la encuesta practicada para responder a lo solicitado dió motivo a un mensaje de la Intendencia, que por ilustrativo transcribimos:

Buenos Aires, octubre 14 de 1938.

Honorable Concejo Deliberante:

Tengo el agrado de dirigirme a ese H. Cuerpo contestando el pedido de informes que contiene la Resolución 9387, sancionada en la sesión del día 9 de agosto ppdo., referente a los inquilinatos existentes en la Capital Federal al 30 de junio ppdo.

Observando el mismo orden con que habéis formulado las preguntas, la Inspección General, dependencia que tiene a su cargo la inspección de estos locales, informa:

a) En la Capital Federal existen 1.120 inquilinatos.

b) Habilitados 867 y en trámite 253.

c) Tienen orden de clausura por falta de higiene y seguridad 39.

d) Han sido intimados a realizar obras de carácter higiénico y constructivas 124.

e) y *h*) Se contesta en las 18 planillas adjuntas.

f) Adultos 33.989 y niños 12.623.

g) Atendidos por sus propietarios 473 y por encargados 647.

i) Existen con permiso precario 11 inquilinatos.

El conocimiento de esta situación provocó una reacción periodística traducida en numerosos comentarios y editoriales. Consecuentemente con nuestro propósito de reunir elementos de juicio depurados y actualizados, sobre el conjunto de la cuestión, al iniciarse, en el presente año, el primer período de sesiones del Concejo, presentamos un amplio pedido de informes que se sancionó el 16 de mayo último, y que abarcaba estos puntos:

Señor Intendente:

El Departamento Ejecutivo informará por escrito antes del 30 de junio próximo respecto al problema de la vivienda, sobre los siguientes puntos:

a) Estado actual de las necesidades que impone el desarrollo demográfico de la ciudad;

b) Vivienda que ocupa en general cada familia, especialmente la familia obrera;

c) Costo medio de la vivienda por familia y por circunscripción en los últimos cinco años;

d) Qué acción desarrolla el Municipio para hacer frente a la existencia de conventillos, según mensaje del Departamento Ejecutivo de fecha 14 de octubre de 1938, en respuesta a una minuta del H. Concejo Deliberante;

e) Procedimientos habidos en los últimos cinco años relativos a conventillos e inquilinatos, con enumeración de las causas determinantes de las clausuras producidas, aplicación de multas, exigencias de mejoras y naturaleza de éstas;

f) Viviendas de madera o zinc; su distribución por barrio; ocupantes, con detalles sobre su número, distribución en adultos y niños;

g) Información sobre la edificación habida en los últimos cinco años con indicación de sus características; costo de las mismas; viviendas o construcciones que suplanta;

h) Estimación del valor del suelo en el costo de la edificación corriente;

i) Estimación aproximada de la rentabilidad actual de las modernas edificaciones;

j) Estimación de la rentabilidad de la propiedad, por circunscripciones;

k) Terrenos baldíos existentes en la ciudad; su distribución por circunscripción;

l) Valor de tasación y monto de los impuestos municipales que abonan dichos terrenos baldíos;

ll) Posibilidad legal de establecer los siguientes gravámenes:

1º sobretasa a los conventillos e inquilinatos;

2º impuestos sobre el mayor valor y a la tierra libre de mejoras.

m) Experiencia municipal en la solución del problema que plantea la vivienda popular y económica. Resultados;

n) Experiencia nacional o privada en la solución del mismo problema. Sus resultados;

ñ) Posibilidad de financiar una emisión de títulos de edificación, para afrontar la construcción gradual de viviendas colectivas o populares, en los distintos barrios, mediante un plan de ejecución a establecerse previamente;

o) Qué medidas considera convenientes para estimular y favorecer la iniciativa privada en la solución del problema social de la vivienda popular, con vista a la supresión gradual del conventillo e inquilinato;

p) Plan que hubiese proyectado el Servicio de Urbanización para la construcción de viviendas y remodelación de barrios.

Saludo al Sr. Intendente con toda consideración.

• • •

Nuestro requerimiento ha sido minuciosamente contestado por el Departamento Ejecutivo, actualmente al frente de la Intendencia Municipal, que no analizamos en detalle por no ser ésta la oportunidad de hacerlo. Sin embargo haremos referencia a aquellos puntos de la información re-

cibida, que tengan vinculación directa con el proyecto que estamos fundamentando.

En general podemos afirmar que toda la documentación agregada al voluminoso expediente que enviará la Intendencia sobre la materia, tiende a confirmar la opinión ya generalizada de que hay que decidirse a tratarla en forma definitiva y efectiva.

Lo primero que debe hacerse es destruir el conventillo y el inquilinato.

Digamos al respecto que es importante señalar un hecho que incluye el citado informe.

Existen en Buenos Aires 9.022 casas construídas de madera y/o cinc y 33.768 piezas de ese material.

Habitan en esas viviendas 66.466 adultos y 57.723 menores.

En cuanto a conventillos, según se detalla anteriormente, hay 1.120, de los cuales 867 habilitados, siendo 33.969 el número de adultos ocupantes y 12 623 la cantidad de niños que los habitan.

Existen en la ciudad 42.610 terrenos baldíos, ubicados en su mayor parte en las circunscripciones 1ª, 15ª y 16ª.

En estos predios existen algunos que revisten el tipo de grandes latifundios, que deberán hacerse desaparecer progresivamente, a cuyo efecto deberá la Municipalidad llegar a establecer el gravamen a la tierra libre de mejoras, que incitará a sus propietarios, que esperan enriquecerse con la especulación, a la edificación o a su enajenación que facilite la misma.

La acción privada se orienta en materia de edificación para vivienda, hacia la casa colectiva, pero con vista a la rentabilidad y el número de casas de departamentos se va haciendo cada vez mayor, especialmente en la zona norte, pero los alquileres resultan por departamento o piso a precio de carestía, que no pueden afrontarse no ya por la clase asalariada o el modesto empleado, sino por la propia clase media, pues su importe no baja de $ 120 por mes que es casi siempre el 80 % o el 100 % de lo que gana un obrero no especializado o un empleado común, que constituyen el grueso de la población.

Los datos estadísticos del Departamento Nacional del Trabajo, publicados no hace mucho tiempo, relativos a condiciones de vida de la familia obrera, son muy elocuentes al respecto.

Considerada ahora la acción municipal o nacional, en materia de vivienda popular, se puede reducir la misma a estas referencias: La Comuna posee 130 departamentos en el Barrio « Los Andes » y 180 casas individuales que constituyen los barrios Buteler y Patricios. Además ha quedado a cargo de las 5.000 casas denominadas Construcciones Modernas.

La Comisión Nacional de Casas Baratas construyó los barrios Marcelo T. de Alvear y Guillermo Rawson con 391 casas, y las viviendas colecti-

vas V. Alsina, Patricios, B. Rivadavia y América, con 352 departamentos. Son en total 743 viviendas individuales y colectivas.

La acción privada, sin propósito de lucro, es insignificante y sólo se ha encarado por la Cooperativa Limitada de Edificación y Consumo « El Hogar Obrero », entidad madre del movimiento coperativo argentino, y, por la Acción Católica.

El Hogar Obrero ha construído tres casas colectivas con 122 departamentos y 310 casas individuales, teniendo en construcción, actualmente, un bloque de 116 departamentos.

La entidad mencionada en segundo término edificó casas colectivas con 193 viviendas, habiendo además construído 20 casas individuales.

Frente a la enorme cantidad de conventillos y viviendas de cinc o madera, las cifras consignadas, tanto para la acción oficial como la particular, son irrisorias.

Esto se agrava si afirmamos que casi siempre quienes habitan las fincas creadas para dar solución al serio y grave problema de la vivienda popular, son familias de jerarquía y rango social.

Generalmente las ocupan empleados públicos o personas de clase media y muy contadas veces son los humildes asalariados quienes ocupan esas construcciones.

Es causa de esa anomalía el costo, sino excesivo por lo menos apreciable, de dichas casas o departamentos.

Hay que tener presente que las familias obreras, en su gran mayoría, viven en una habitación y que el alquiler mensual que abonan, oscila de $ 35 a $ 40 y no están en condiciones de pagar sumas superiores que varían de $ 55 a $ 100 y aún $ 120.

No insistiremos mayormente en agregar que urge solucionar esta inquietante cuestión, en razón de sus consecuencias fatales para la salud física y moral de la raza.

La tuberculosis y en general todas las enfermedades endémicas, tienen amplio campo donde el hacinamiento, la falta de higiene, y la escasa alimentación tienen asiento asegurado.

La inmoralidad, las costumbres ruines, el alcoholismo, el vicio, se desarrollan admirablemente en el ambiente hogareño donde la familia convierte el sitio que habita en comedor y dormitorio y en el cual se albergan, como ocurre a menudo en conventillos o inquilinatos, hasta 8 y más personas, de ambos sexos, entre adultos y menores.

Esto se empeora cuando se piensa que en todos estos casos la cocina es una casilla inadecuada, hecha casi invariablemente de restos de cajones de madera.

El baño es un mito y los servicios son insuficientes e inmundos.

Este cuadro realmente dantesco que se vive en nuestra ciudad, nos ha impulsado a agregar a todas las iniciativas que ya han sido presentadas o concretadas en estudios, una más.

La proximidad de la fecha de celebración del Primer Congreso Pan Americano de la Vivienda Popular, que tendrá lugar en nuestra Capital, en breve ha traído sobre el tapete de la discusión amplios debates sobre esta cuestión.

Tal vez —ojalá nos equivoquemos— todo quede en discursos, en montañas de palabras, en ponencias y en planes de bella factura, mientras la realidad seguirá clamando por más acción y el deseo sincero de que se atienda una de las grandes exigencias sociales del presente.

Reconocemos, sin embargo, que dicho Congreso tendrá el valor de estimular, con la actualización de este problema la posibilidad de que sean enfrentadas las soluciones que el pueblo requiere en beneficio de sus innegables necesidades.

La dificultad, hoy día, mayor en esta materia, es dar práctica atención a la construcción de modernas viviendas populares, en su financiación.

Esto se agrava en el país donde la deuda pública es casi cinco veces el monto de su presupuesto anual de gastos. En el orden municipal, donde las perspectivas de emisión se han reducido hasta casi hacerse ilusorias, luego de la desdichada acción ejecutiva, que, malversando los dineros del pueblo, destinó más de cien millones de pesos en abrir una presuntuosa avenida que nada útil significa en la actualidad, y que se ha convertido en el símbolo de la ineptitud, de inmoralidad, de la irresponsabilidad o inescrupulosidad administrativas a que conduce la acción de gobierno ejercida con violencia y desprecio del control popular.

Proponemos un plan de emisión que abarca un período de quince años para llevarse a cabo en su totalidad.

La primera etapa la proponemos encuadrada dentro de un régimen que permitirá realizadas las debidas gestiones con entusiasmo —que pondrá a prueba el espíritu altruista de ciertas prédicas y actitudes pseudo filantrópicas—, superar las dificultades mediante la emisión condicionada a una inmovilización de los valores emitidos, para que no sean llevados al mercado hasta tanto estén construídas totalmente las viviendas colectivas con los fondos que de ellas provengan.

No es posible dar solución práctica al problema considerado, sin recursos y la emisión, en estos casos, está plenamente justificada, pues la inversión lo será en destinos totalmente útiles y de transformación de los fondos obtenidos en bienes patrimoniales.

Se justifica, asimismo, que la Municipalidad, atento al alto fin social que importa atender a las necesidades de la población, en lo que respecta

a su vivienda, tome a su cargo, en parte, los servicios de la deuda que se contrae con motivo de las emisiones propuestas.

Digamos en apoyo de nuestra preocupación que el ejemplo de lo que han hecho otros países, debe aleccionarlos, para decidirnos, aquí, a atender de una buena vez, una necesidad popular indiscutible.

Inglaterra, los países nórdicos y los países bajos, Francia, Estados Unidos y otros más, en estos últimos años, especialmente, después de la gran guerra del catorce, hicieron grandes progresos en lo relativo a vivienda para el pueblo trabajador.

Nosotros estamos en mora y ahora que el restringirse de las actividades económicas producirá el flagelo de la desocupación, a causa de la nueva guerra que desangra a la vieja Europa —en un renovado proceso de barbarie y de destrucción, en el que esperamos ver sucumbir para siempre las dictaduras y los regímenes de la fuerza—, construir viviendas baratas, para las clases laboriosas, será un medio cierto y eficaz para combatir el mal ya en ciernes.

Solucionar el problema de la vivienda popular, tanto en los medios urbanos como rurales, permitirá una normal proliferación en los matrimonios: creará un real estado de salubridad ambiente para la población; asegurará las bases morales dentro de la familia; garantizará las condiciones mínimas de vida para las clases trabajadoras, e indiscutiblemente afianzará las bases de la nacionalidad y del progreso colectivo.

Arturo L. Ravina.

* * *

Buenos Aires, mayo 31 de 1939.

Señor Secretario de la Comisión de Obras Públicas, Seguridad y Urbanismo, D. Alfredo Ragucci.

Señor Secretario:

De acuerdo con el pedido de fecha enero 27 de 1939 hecho por el concejal Ravina, esta Oficina Técnica Asesora eleva a Vd. el siguiente informe:

I. — *Condiciones en que habita la clase obrera y el modesto empleado en nuestra ciudad*

Debido a que hasta el presente, no ha existido preocupación de los poderes públicos, ni del capital privado, en construir viviendas adecua-

das para ese gran sector de la población, puede afirmarse que el mismo habita en alojamientos inapropiados o indeseables.

Las antiguas casas de familia, al ir perdiendo su valor locativo, han sido objeto de ampliaciones, ocupando el máximo de terreno libre (compatible con el Reglamento de Construcciones en vigencia), con habitaciones y cocinas y algunos servicios sanitarios, con el objeto de alquilarlas por piezas, consiguiendo los propietarios, mediante ese expediente, obtener una buena renta, a expensas de la salud y bienestar de los inquilinos de esas casas.

Los ocupantes de tales casas de vecindad, no disponen de servicios sanitarios individuales; las cocinas son pequeños recintos (en muchos casos de madera o chapas de cinc) adosadas a sus respectivas habitaciones.

La promiscuidad que existe en la habitación donde cohabitan personas de diferente sexo y hasta de tres generaciones distintas; y también en el patio común en el que se hallan todas las cocinas y servicios de esas casas; patio que constituye el único desahogo de esas viviendas y en el que celebran tertulias los mayores, juegan los niños, se tiende a secar la ropa, negocian sus mercancías los vendedores ambulantes, etc.

De tanta promiscuidad y de tanta miseria, se derivan muchos males sociales. Además, por su carácter de insalubre, esas viviendas son focos de las enfermedades infecto-contagiosas.

La medicina actual, tiende a la acción preventiva; está demostrado, por estadísticas de otros países que el solo hecho de haberse transformado antiguas barriadas insalubres en barrios-jardines, ha dado como resultado un decrecimiento de las tasas anuales de morbilidad y mortalidad, en porcentajes muy ponderables.

Con sobrada razón han sostenido en Francia distinguidos higienistas, arquitectos y urbanistas, que la forma más efectiva de evitar la despoblación es dotar a las clases más necesitadas de vivienda sana y económica, (a fin de conservar muchos millares de vidas, que se pierden anualmente por las malas condiciones de vida) en lugar de crear premios y subvenciones a la natalidad.

Nuestros hospitales están superpoblados; sus servicios son insuficientes; su instrumental y sus dotaciones, así como su personal, se hallan siempre en déficit para hacer frente a las necesidades cada vez más crecientes de la población. En lugar de resolver este problema social mediante la construcción de nuevos hospitales y la ampliación de los existentes, ¿no sería más juicioso y más humano el procurar que disminuya el número de enfermos, como se ha hecho en otros países?

El Departamento Nacional del Trabajo, ha publicado una estadística relacionada con la vivienda obrera, para lo cual ha considerado una fa-

milia-tipo, constituída por un matrimonio con tres hijos, con el siguiente resultado:

El 59,04 por ciento, viven todos en una sola pieza; el 29,54 por ciento, viven todos en dos piezas; el 8,51 por ciento,, viven todos en tres piezas; el 2,91 por ciento, viven todos en cuatro piezas.

Es decir, que casi el 60 por ciento de tales familias habitan en la mayor promiscuidad, siendo lo más grave que algunas de estas familias llegaban a estar constituídas por los padres y 6 hijos de ambos sexos.

Y hay que destacar que esas habitaciones son por lo general piezas interiores de los conventillos, con aereación e iluminación deficientes y carentes de asoleamiento.

Es sensible que no se haya llevado a cabo una estadística completa de las familias constituídas hasta por tres generaciones de personas que habitan en una misma habitación, así como de la cantidad de personas adultas (exceptuando los padres) que duermen a razón de dos por lecho.

El alquiler de estas habitaciones es de $ 30 a 35. Si se tiene en cuenta que los ingresos no sobrepasan por lo general de $ 120 mensuales, el rubro del alquiler absorbe del 25 al 30 por ciento de las entradas.

Veamos hasta qué punto se halla agravada la economía del obrero y del modesto empleado en nuestra ciudad, en comparación con el proletariado de otros países.

En la memoria del Congreso del Alojamiento, celebrado en París en 1937, se asigna los siguientes porcentajes de las entradas de las familias obreras, correspondientes al rubro habitación:

Polonia y Checoeslovaquia, 8 por ciento; Francia, 10 por ciento; Finlandia, 13 por ciento; Dinamarca, 14 por ciento; Inglaterra, Luxemburgo y Bélgica, 10 por ciento; Suiza y Suecia, 20 por ciento; Holanda, 21 por ciento; Alemania y Estados Unidos, 22 por ciento.

En nuestra ciudad, donde pueden obtenerse aún terrenos de bajo precio, lo necesario es que el porcentaje sea elevado al 20 por ciento, o aún menos.

II. — *Lo que se ha hecho entre nosotros*

Nada en materia de alojamiento económico y sano, al alcance de la población obrera.

En la capital se han construído algunos barrios de casas individuales para venta o alquiler, que aparte de grandes deficiencias técnicas, y de la carencia absoluta de espacios libres, lugares de esparcimiento, sitios para juegos y asistencia social, han resultado construcciones caras, que sólo han podido ser habitadas por empleados de cierta categoría. Ninguna de esas construcciones ha sido accesible para los obreros.

Algunos pocos barrios obreros edificados con miras filantrópicas, aparte de su exiguidad e inocuidad en frente al vasto problema a resolver, no mrecen destacarse como una revolución en materia de vivienda obrera.

En cuanto a lo realizado por la Comisión Nacional de Casas Baratas, ya se ha expresado que no ha resuelto nada en materia de vivienda obrera; ahora, con mejor criterio, se levanta una casa colectiva en 24 de Noviembre y Rondeau, calculándose un costo promedio de $ 5.400, por departamento, excluyendo el valor del terreno.

Esta casa tendrá capacidad para 304 personas (76 departamentos de 2 y 3 habitaciones) y se piensa fijar un alquiler de $ 30 a 38.

La iniciativa del gobierno de la provincia de Buenos Aires (año 1937), por la que se crea un barrio-jardín en el partido de Matanza, barrio que estaría formado por 502 viviendas individuales, no comporta tampoco una contribución a la resolución de este problema.

El presupuesto oficial prevé un costo de $ 4.079.678, resultando cada casa a razón de $ 8.100, sin incluir el terreno ni el pavimento. Una obra interesante de llevarse a cabo, pero accesible a cierta categoría de personas únicamente.

La mejor realización en el país, son las casas colectivas en la provincia de Mendoza, constando de 727 departamentos para albergar a 3.400 personas. El costo de esa obra es de $ 3.808.000, resultando para cada departamento un costo de $ 5.200, fuera del precio del terreno y pavimento.

III. — *Algunas realizaciones en el extranjero*

Puede decirse que antes de la guerra europea, no se había emprendido seriamente y en vasta escala, la construcción de viviendas obreras en las viejas ciudades, con intervención de los poderes públicos.

La población obrera, al igual que entre nosotros, habitaba en su gran mayoría en tugurios antihigiénicos. Sólo se habían levantado barrios obreros adecuados, en forma de ciudades industriales, alrededor de núcleos constituídos por grandes fábricas e industrias.

Pero la paralización absoluta durante el período de la guerra, de la edificación, trajo como consecuencia una crisis aguda de viviendas, una vez que fueron desmovilizados los grandes contingentes de combatientes.

Y todos los gobiernos debieron proceder con la mayor energía y empeño a resolver ese problema.

Sería casi imposible dar aquí la nómina completa de esas realizaciones, pero pueden citarse las barriadas levantadas en las afueras de Berlín, Carlsruhe, Frankfurt, las innumerables construcciones en Rusia, iniciadas poco tiempo después del advenimiento de la era soviética; las nuevas

barriadas alrededor de Londres, Hampstead y otras ciudades inglesas; las famosas casas colectivas en Viena; las construídas por las municipalidades de Amsterdam y Rotterdam; la serie de inmueblés levantados en Barcelona y Madrid; las construcciones en los Lagos Pontinos (Italia), Suiza, Estocolmo, Copenhague, Varsovia, Praga, Bruselas, París, Sevres Saint-Mandé, Drancy y Argenteuil, en los principales centros de Norte América, etc.

Puede asegurarse, que ningún país europeo ha dejado de emplear sus mejores refuerzos para contribuir a la solución de ese pavoroso problema de la habitación popular.

Una estadística de 4 países europeos, nos da la pauta del ritmo con que se llevó a cabo la construcción de viviendas populares:

Países	Años	Alojs. const.	C/ayuda o.
Inglaterra-Gales	1919/33	2.122.000	1.180.000
Alemania	1919/33	3.000.000	2.500.000
Holanda	1914/28	450.000	250.000
Dinamarca	1920/29	45.000	35.000

En todas estas construcciones, la ayuda oficial ha consistido en préstamos sin interés, y en subvenciones de las autoridades locales; en algunos casos, la contribución de los municipios ha sido mediante el aporte de terrenos de su propiedad, a los que se les fijaba precio mínimo y un servicio de amortización muy bajo.

IV. — *La solución del problema de la vivienda obrera, debe ser obra de gobierno*

En todas partes del mundo se ha demostrado que la iniciativa privada, o no se ha interesado por esta cuestión, o ha fracasado.

Alguna vez, se ha insinuado entre nosotros, que podría hacerse algo en este sentido, liberando de derechos a los materiales de construcción, o brindando terrenos a bajo precio, pero si bien estos factores influyen en el costo de los edificios, no tienen una influencia fundamental, como para que el capital privado pueda acometer con éxito esa obra, brindando adecuadas viviendas a precios que no representen sino un 20 por ciento o aún menos de las entradas de un obrero.

Ninguna solución debe esperarse de la iniciativa privada, mientras el capital tenga una inversión lucrativa en títulos de renta, hipotecas, inmuebles de renta, comanditando negocios o industrias, etc.; el dinero tiene aquí mucho campo de acción más atrayente que el de financiar la construcción de viviendas sanas para obreros.

Un ejemplo nos demostrará que sería un mal negocio y por lo tanto no debe confiarse en que la iniciativa particular concurra a remediar este problema.

Consideremos que se planee la construcción de un barrio de casas colectivas, a ejecutarse de acuerdo al concepto moderno, es decir con independencia absoluta de ciertos servicios y centralización de otros, con un porcentaje generoso de espacios libres, etc. Puede apreciarse el costo de una célula, o departamento mínimo, para un matrimonio con un hijo pequeño, en $ 5.500 (prorrata del valor de la construcción, terreno, pavimento y aceras).

Es dudoso que ningún particular o empresa privada acometiera este negocio sin fijar un interés neto al capital invertido, inferior al 8 por ciento, el que si parece un tanto subido, debe tenerse en cuenta que luego decrece paulatinamente con la edad de los edificios y sus consecuentes desvalorizaciones.

La apreciación de los gastos y quebrantos inherentes a la propiedad, tales como: impuestos, administración, gastos de reparación y conservación, desocupación, gastos judiciales, etc., puede considerarse que afectan a la renta bruta en un 30 por ciento de la misma, es decir que la renta neta estaría representada sólo por el 7 por ciento de la renta bruta, o sea: renta bruta 8 por ciento menos 0,7 por ciento, igual a 11,43 por ciento; es decir, que para asegurar una renta bruta 8 por ciento sobre 0,7 por ciento, igual necesario aplicar al mismo un porcentaje del 11.43 por ciento.

Para nuestro ejemplo, sería: 11,43 % × 5.500, igual a $ 628.65 (producido anual). Alquiler: $ 628.65 dividido por 12 meses, igual a $ 52.40.

Un departamento mínimo, sobre la base del considerado, y con la adición de dos habitaciones mínimas, tipo cabina, para un matrimonio con dos hijos que duermen separadamente y un pequeño que puede dormir en la misma habitación de los padres, puede costar $ 7.000.

Aplicando la misma financiación, se tendría: 11.43 por ciento, por $ 7.000, igual a $ 800.10 (anualidad). Alquiler: $ 800.10 dividido por 12 meses, igual a $ 66.66.

Dichos alquileres no son accesibles para un obrero ni para un empleado de entradas modestas.

En el extranjero, si bien las tasas de interés son algo inferiores, no ha podido tampoco ser resuelta esta cuestión por la iniciativa privada, y es por ello que los poderes públicos han concurrido a su resolución mediante diferentes arbitrios.

En síntesis, pueden ser resumidos todos ellos en tres formas de ayudas: ayuda financiera, abaratamiento de la tierra y supresión de impuestos.

La ayuda financiera ha revestido dos formas: mediante subsidios sin cargo de devolución (en realidad donaciones) que o bien se otorgan por una sola vez, representando un tanto por ciento del valor de la construcción, o donando sumas anuales para contribuir al pago de las cuotas de interés y amortización de la deuda de construcción; la otra forma de ayuda financiera ha sido dar facilidades de crédito.

La liberación de todo impuesto o gravamen a las construcciones destinadas a la vivienda popular, así como la entrega de terrenos a bajo precio han sido, en verdad, acicates para la iniciativa privada, pero su acción estimulante no se ha hecho notar por la realización de una gran obra. Lo efectivo ha sido la ayuda financiera directa.

Veamos algunos ejemplos y formas de esa ayuda:

Inglaterra: Una ley del año 1919 fijaba una donación que se hallaba comprendida entre 130 y 160 libras por casa; la suma variaba entre esos límites, según las dimensiones de la casa a construir. Al siguiente año, se elevaron esos límites a 230 y 269 libras. Como esa forma de subvención era gravosa, se optó más adelante, por fijar una contribución anual de 6 libras por un período de 20 años, por cada casa. Bajo este último plan, se edificaron 170.000 casas.

Holanda: Entre los años 1901 y 1928, fueron construídas 136.000 casas, mediante la ayuda del Estado. La mayor parte de ellas se ejecutaron por sociedades y entidades de interés público, y las restantes por autoridades locales. Los préstamos eran otorgados por el valor íntegro de la construcción, al 4 % de interés a un plazo de 50 años y por anualidades iguales.

A los particulares, el Estado les concedía préstamos equivalentes al 20 % del capital invertido, en segundas hipotecas. Otra forma de ayuda del Estado a los particulares, consistía en facilitarles 600 florines, a un interés del 4 %, con una hipoteca a 10 años de plazo.

Mediante todas estas formas de ayuda oficial, se levantaron varios millares de casas.

Francia: La ayuda más efectiva del Estado, la constituyó un plan por el que se asignaba a las construcciones de casas baratas préstamos equivalentes al 90 % del capital a invertirse en la operación; los préstamos devengaban un interés del 2 %, y debían amortizarse en 40 años.

Norte América: Lo más destacable en materia de ayuda por parte del poder público, fué la aplicación de la ley Wagner Steagall, la que otorgaba a las instituciones de orden público (Gob. de Estado, Distritos o

Municipalidades), subsidios anuales, subsidios por una sola vez o préstamos a bajo interés.

Los subsidios anuales se otorgaban por un plazo máximo de 60 años; el Estado contribuye con una anualidad que representa el 3,5 % del monto de la operación, y el municipio o Estado a cuyo cargo se halla la realización del proyecto contribuye durante todo ese término, con una anualidad que representa la quinta parte de la contribución del gobierno central, es decir, el 0,7 %.

Los subsidios por una sola vez, se otorgan por una suma que puede llegar hasta el 25 % del costo total de la obra; es condición para acordar este subsidio que la Comuna o Estado que propicia este proyecto, contribuya a su vez con el 20 % del costo total, contribución que puede ser en dinero efectivo, terrenos, exenciones de impuestos, etc. De modo que el poder público aporta el 45 % del costo total; ese aporte puede aún ser mayor, ya que el presidente de la República se halla facultado para aumentarlo en un 15 % más, elevándolo así al 60 % del costo, si existieran fondos disponibles de la partida para atender a la desocupación.

La tercera forma de ayuda o sea el préstamo, puede llegar hasta el 90 % del valor asignado al proyecto, y es obligatorio que el Estado o Comuna contribuya con el 10 %. El interés fijado a esos préstamos es el del 3 por ciento, y el plazo máximo fijado para los mismos, es por 60 años.

Al acordar todas estas formas de ayuda, el gobierno establece las condiciones a que deberán ajustarse las viviendas que se construyan bajo esos planes, y es también el gobierno, el que fija el costo máximo de los alojamientos; si estas cláusulas fueran violadas, cesa automáticamente la ayuda.

* * *

Los países que han llevado a cabo toda esa gran obra social, han debido ingeniarse para hacerse de recursos y medios con que poder afrontarla.

Bien mediante impuestos especiales, creados a ese fin por leyes; disponiendo la movilización para ese objeto, de un determinado porcentaje de las grandes masas de dinero que se hallan inmovilizadas en los bancos hipotecarios, cajas de previsión social, instituciones de ahorros, compañías de seguros, etc.; afectando un porcentaje de las rentas generales, etc.

Todo lo que se ha realizado en otras partes del mundo, puede hacerse con el mejor éxito entre nosotros. Es un hecho indiscutible que una gran parte de la población se halla mal alojada, viviendo en condiciones indignas. El gobierno central es el indicado para llevar a cabo grandes

realizaciones en esta materia, ya que puede crear cuantiosos recursos mediante leyes especiales, así como crear un cuerpo de legislación especial y hacer derogar leyes arcaicas, dándose modernas leyes para la expropiación. Mientras se espera que algún día concurra el gobierno central a la resolución de este problema, aportando algo más que la construcción de una casa colectiva cada tantos años, debe la Municipalidad por su parte, emprender la construcción de algunas casas colectivas.

La eliminación de los conventillos, no se ha de lograr mediante exclamaciones lastimeras, ni tratando de obligar a efectuar en ellos ciertas mejoras, ya que de ninguna manera podrán ellos constituir un albergue decente para la población. Se podrá, con reglamentaciones sucesivas, ampliar sus servicios sanitarios, eliminar cocinas de madera, obligar a abrir algunas ventanas, pero no se eliminará la promiscuidad, que es la esencia del conventillo. La solución está en construir viviendas mínimas, de alquileres módicos, que se alquilarían con preferencia a los actuales inquilinos de los conventillos, para ir absorbiendo la población de los mismos y provocar su desocupación paulatina.

La Municipalidad podría, como primera medida, elaborar un plan de construcciones de algunas casas colectivas, con un total de 1.500 viviendas de una habitación, cocina y baño (para un matrimonio con un hijo pequeño), y de una habitación, cocina, dos cabinas-dormitorio independientes y baño (para un matrimonio con un hijo pequeño y dos que duerman separados).

Ese plan podría acometerse con una suma de diez millones de pesos y es realizable un empréstito de 4 ½ % y 1 por ciento de amortización, cuyo servicio estaría íntegramente a cargo de los ocupantes de esas casas, siendo esa retribución, el alquiler.

Para un departamento mínimo, para un matrimonio e hijo pequeño, que en cálculo anterior se le ha atribuído un costo total de $ 5.500, el alquiler estaría representado por el servicio de esa deuda, o sea 0,055 por $ 5.500 igual a $ 302,50 (anualidad), o sea un alquiler mensual de $ 25,20 y para el tipo mayor de departamento (valor $ 7.000), 0,055 por $ 7.000 igual a $ 385 (anualidad), o sea un alquiler mensual de $ 32.

Estos alquileres son accesibles para la familia obrera. Así la carga íntegra del empréstito se hallaría a cargo de los mismos usuarios de la propiedad. Las restantes cargas (administración, reparaciones, conservación, etc.) se hallará a cargo de la Municipalidad.

Es evidente, que habría que crear recursos a ese efecto, tanto más, que ese plan no se limitaría a la construcción de esas 1.500 viviendas, sino que habría de proseguirse.

Podría gravarse a ese fin, con una tasa especial, a los terrenos libres de mejoras, así como a la propiedad suntuaria, sin perjuicio de crear otras fuentes de recursos.

Es previsible que esos impuestos han de ser resistidos en un principio, pero es seguro que ante la comprobación de la notable obra social que se vaya realizando, irán desapareciendo las resistencias, tal como ha ocurrido con el sobreprecio de la nafta, muy criticado en su hora, pero que ya es aceptado sin reticencias, ante la comprobación de la importante red vial construída y en ejecución.

Será necesario urgir al Congreso Nacional una ley de expropiación, por la que se faculte a la Municipalidad a expropiar los terrenos y edificios que ésta considere indispensables para la realización de cualquier obra de utilidad pública, mediante un procedimiento sumario, estableciendo en la ley que el precio a abonar será el de la tasación de la contribución territorial, aumentado en un 20 %, siendo ésta la única compensación por la desposesión y por toda pérdida que pudiera alegarse, lucro cesante, etc.

Una vez en posesión de este inestimable e indispensable resorte legal, puede la Municipalidad escoger con entera libertad las zonas de la ciudad donde exista población obrera mal alojada, para ir eligiendo casas colectivas de departamentos mínimos de diferentes capacidades, de acuerdo a lo que indique un censo previo de la población de los inquilinatos de la zona, para de este modo ir absorbiendo a las familias que habitan esos antros.

Al habilitar cada casa colectiva, se daría preferencia a las familias que habiten en los conventillos de la zona, y ésta será la medida más efectiva para lograr la desaparición del inquilinato en nuestra ciudad. No es difícil resolver en un número limitado de años, el grave problema social de la vivienda, que afecta a las clases más humildes de la ciudad; basta la firme decisión de quererlo hacer.

Provincia de Mendoza

Municipalidad de Godoy Cruz

Ordenanza Nº 320 sobre Construcciones Baratas

Artículo 1º — Autorízase al Departamento Ejecutivo para confeccionar por intermedio de la oficina técnica correspondiente, planos de edificación privada para vecinos de este Departamento, dentro de las condiciones siguientes:

a) El que se acoja a este beneficio no deberá tener ninguna otra propiedad en la Provincia, ni bienes o sueldos en monto o cantidad suficiente como para que pueda costearse los trámites ordinarios de edificación, lo que hará comprobar el Departamento Ejecutivo en la forma que determine en la reglamentación correspondiente.

b) El costo de la construcción a realizar no deberá exceder de la suma de un mil quinientos pesos moneda nacional. Pasada esa cifra la Comuna no tomará a su cargo la confección del plano ni la vigilancia de la obra.

Art. 2º — El Departamento Ejecutivo hará proyectar por la repartición correspondiente planos tipos para las construcciones que se efectúen dentro de las prescripciones de la presente Ordenanza y hará vigilar directamente su construcción.

Art. 3º — Los interesados que se acojan a esta Ordenanza deberán abonar diez pesos moneda nacional por todos los derechos de inspección, plano y control de la obra, inclusive el sellado de trámite.

Art. 4º — Comuníquese al Departamento Ejecutivo y regístrese.

Dado en el Recinto de Sesiones del H. Concejo Deliberante de Godoy Cruz, a diez y seis días del mes de abril de mil novecientos cuarenta.

Tomás Lázaro Sosa, Secretario	L. F. C. Lucero, Presidente

Concejo Deliberante de Guaymallen

Proyecto de Ordenanza del Concejal Cecilio Fernández, Creando la "Comisión de Casas Baratas para Obreros y Empleados"

El Honorable Concejo Deliberante,

ORDENA:

Artículo 1º — De conformidad con lo establecido en el artículo 75, inciso 8 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Nº 1079, créase una Comisión que se denominará « Comisión de Casas Baratas », la que estará compuesta por cinco miembros del H. Concejo y el Intendente Municipal, que ejercerá las funciones de Jefe de la Comisión.

Art. 2º — Son atribuciones de la Comisión:

a) La inversión de los fondos destinados para el cumplimiento de la presente ordenanza, mediante la contratación con sociedades de construcción y con particulares, de casas baratas en el Departamento de Guaymallén destinadas a ser vendidas o alquiladas a obreros, jornaleros o empleados de pequeños sueldos;

b) Intervenir en la concesión de los beneficios y estímulos acordados por esta ordenanza, a las sociedades o particulares que se dediquen a la construcción de casas baratas de acuerdo con sus prescripciones;

c) El fomento de construcciones de este género por particulares o compañías de edificación en el Departamento mediante el otorgamiento de premios, o estímulos pecuniarios;

d) En general todo lo que se relacione con el estudio, fomento y la construcción de las casas baratas, higiénicas y salubres.

Art. 3º — La Comisión venderá a precio de costo y por sorteo las casas que se construyan, exclusivamente a obreros, jornaleros o empleados con familia, cuyos antecedentes de buena conducta y falta de recursos sean comprobados, siendo requisito indispensable a los efectos de esta última condición, que el adquirente no posea propiedad, o una renta anual de $ 3.000.— m/n.

Art. 4º — El valor total del terreno y del edificio será abonado en mensualidades fijas de un interés del 3 % y una amortización acumulativa del 5 % anual sobre el importe de la venta, no admitiéndose en ningún caso entregas anticipadas.

Art. 5º — El comprador o sus sucesiones podrán rescindir el contrato de compra de una casa, y le serán devueltos a él o a sus herederos forzosos las cantidades que hubieren entregado por concepto de amortización y el valor de las mejoras útiles que hubiere realizado, debiendo deducirse el importe de las reparaciones necesarias que haya que efectuar, más un descuento del 10 % sobre las cuotas pagadas.

Art. 6º — Mientras no haya recibido la escritura definitiva, el adquirente no podrá bajo ningún concepto, alquilar ni enajenar la propiedad, ni establecer negocio, ni recibir en depósito mercaderías. La violación de esta cláusula le hará perder ipso-facto sus derechos, no pudiendo reclamar otra indemnización que la que acuerda el artículo 5º.

Art. 7º — La mora no justificada de cinco meses consecutivos en el pago de la cuota mensual de interés y amortización será causa suficiente para quedar de hecho rescindido el contrato de compra-venta, devolviéndose al adquirente la suma por concepto de indemnización de acuerdo al artículo 5º.

Art. 8º — El comprador recibirá una libreta provisoria en que conste la declaración de la venta, en la que deberá de pegarse una estampilla por cada cuota que pague, y la escritura definitiva le será otorgada una vez que haya satisfecho la última cuota de pago. La inscripción de la venta en el registro de la propiedad se hará gratuitamente, estando exonerada del impuesto de sellos.

Art. 9º — El D. E. exonerará de impuestos municipales por el término de diez años a las sociedades o compañías de construcción o de créditos que tengan por exclusivo objeto construir casas baratas individuales, siempre que se ajusten a los propósitos de la presente ordenanza, y previa la aprobación por la Comisión, de los planos y especificaciones de su construcción y condiciones de su enajenación o locación, las que una vez aprobadas por la Comisión se pasarán al H. Concejo para su aprobación definitiva.

Art. 10. — La transmisión de las propiedades en caso de muerte, está exenta de todo gravamen o impuesto a las sucesiones, cuando se trate de herederos directos y tendrá una reducción del 50 % cuando sean colaterales.

Art. 11. — En caso de fallecimiento del comprador, el cónyugue sobreviviente no podrá ser obligado a la división de la propiedad por los otros herederos.

Art. 12. — En caso de fallecimiento de ambos cónyugues, los hijos no podrán dividirse la propiedad mientras hayan menores de edad.

Art. 13. — Dentro del plazo de 90 días de sancionada esta ordenanza, la «Comisión de Casas Baratas para Empleados y Obreros», adoptará

previo concurso el tipo de casas para obreros que mejor consulte la economía, la higiene y la comodidad.

Art. 14. — Las bases del concurso de planos, la licitación o contratación con empresarios de construcciones de acuerdo al artículo 2º inciso *a*) y el reglamento que oportunamente deberá dictar la Comisión nombrada a este efecto, tendrán en cuenta las siguientes bases generales:

a) Los terrenos destinados a la edificación deberán ser apropiados por sus dimensiones, para formar un barrio de 200 a 300 casas para obreros y empleados;

b) Que estén situados en parajes cercanos o de fácil acceso a centros urbanos o rurales de concentración obrera o de empleados, para familias;

c) Que sean vendidas o alquiladas a personas que reunan las condiciones establecidas en los artículos 2º inciso *a*) y 3º de la presente ordenanza;

d) Que el precio de venta esté dentro del límite que fije la Comisión en cada caso, el que no podrá exceder como máximo de $ 6.000. por cada casa;

e) Que encuadren dentro de las prescripciones de la presente ordenanza y de su reglamentación en su construcción y explotación;

f) Las casas tendrán de dos a cuatro habitaciones, cocina, w. c. y baño, y tendrán entrada independiente, y su construcción será antisísmica;

g) Se dejarán sitios libres para plazas, escuelas, bibliotecas populares, como asimismo en el centro se establecerá un dispensario que podrá ampliarse con departamentos hospitalarios cuando la necesidad lo exija;

h) El subarriendo de toda casa o parte de ella será absolutamente prohibido;

i) Serán preferidas como inquilinas las familias más menesterosas;

j) En los barrios obreros se establecerán cajas de ahorros, con el objeto de propender a que todos sus habitantes se hagan propietarios y se procurará implantar el sistema cooperativo para la provisión de los artículos de primera necesidad.

Art. 15. Lientras no haya adquirido la escritura definitiva no podrá el poseedor adquirente realizar en la casa ninguna obra o mejora sin el consentimiento de la Comisión, bajo pena de responder en caso de rescisión por lo que importe volver a las casas a su estado anterior, si así lo resolviera la Comisión, y de que no sean compensadas las que resuelva mantener.

Art. 16. — Deróguese toda disposición que se oponga a la presente ordenanza.

Art. 17. — Comuníquese, etc.

Chile

Propiedad de Pisos y Departamentos de un Mismo Edificio [1]

Ley 6071, de agosto de **1937.**

Título I

Disposiciones generales

Artículo 1º — Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divida cada piso, podrán pertenecer a distintos propietarios de acuerdo con las disposiciones de esta ley.

Art. 2º — Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero en los bienes afectados al uso común.

Art. 3º — Se reputan bienes comunes, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce del piso o departamento de su exclusivo dominio, tales como el terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los suelos, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias; las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable; los vestíbulos, terrazas, puertas de entrada, escaleras, ascensores, patios, pozos y corredores de uso común, etc.

Los bienes a que se refiere el inciso precedente, en ningún caso podrán dejar de ser comunes.

Art. 4º — El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del piso o departamento de su dominio. En proporción a este mismo valor deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, particularmente a las de administración, mantenimiento

(1) Sobre esta materia puede consultarse: « La venta de departamentos frente a la Comisión Nacional de Casas Baratas », por el Dr. Alejandro Von der Heyde Garrigós, en « La Habitación Popular », año V, pág. 348; y « La Propiedad Horizontal », por el Dr. José Oscar Colabelli, en la pág. 241 de este número.

y reparación, y al pago de los servicios y primas de seguros. Todo lo cual se entiende sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

Art. 5º — La obligación del propietario de un piso o departamento por expensas comunes, sigue siempre al dominio de su piso o departamento, aun respecto de expensas devengadas antes de su adquisición y el crédito correlativo gozará de un privilegio de cuarta categoría, que preferirá, cualquiera sea su fecha a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio del derecho para exigir el pago al propietario constituído en mora, aun cuando deje de poseer el piso o departamento, y salvo, además, la acción de saneamiento del nuevo poseedor del piso o departamento contra quien haya lugar.

Art. 6º — Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los emplee según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás.

Art. 7º — Los derechos de cada propietario en los bienes que se reputan comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo piso o departamento.

Por consiguiente, en la transferencia, transmisión, gravamen o embargo de un piso o departamento se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos separadamente del piso o departamento a que acceden.

Art. 8º — Cada propietario usará de su piso o departamento en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, hacerlo servir a otros objetos que los convenidos en el reglamento de copropiedad, o a falta de éste, a aquellos a que el edificio está destinado o que deben presumirse de su naturaleza y ubicación o de la costumbre del lugar; ni ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio.

Así por ejemplo, no podrá establecer taller, fábrica o industria si el edificio se destina a la habitación; ni emplear su piso o departamento en objetos contrarios a la moral o a las buenas costumbres; ni arrendarlo a personas de notoria mala conducta; ni provocar ruidos o algazaras en las horas que ordinariamente se destinan al descanso; ni almacenar en su piso o departamento materias húmedas, infectas o inflamables que puedan dañar los otros pisos o departamentos.

Iguales restricciones regirán respecto del arrendamiento y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso o departamento.

El Juez, a petición del administrador del edificio o de cualquier propietario, podrá aplicar al infractor arresto hasta de quince días o multa

de cien a cinco mil pesos, y repetir estas medidas hasta que cese la infracción. Todo lo cual se entenderá sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

La reclamación se substanciará breve y sumariamente, pudiendo el Juez apreciar la prueba en conciencia.

Art. 9º — El propietario de cada piso o departamento podrá hipotecarlo o gravarlo libremente, y, dividido el inmueble de que forma parte en los casos en que procede la división según el artículo 17 de esta ley, subsistirá la hipoteca o el gravamen sin que para ello se requiera el consentimiento de los propietarios de los demás pisos o departamentos.

El inciso 4º del artículo 9º de la ley de 29 de agosto de 1855, cuyo texto definitivo se fijó por decreto con fuerza de ley número 94, de 11 de abril de 1931, no regirá respecto de los inmuebles a que se refiere la presente ley.

Art. 10. — La hipoteca constituída sobre un piso o departamento que ha de construirse en un terreno en que el deudor es comunero, gravará su cuota en el terreno desde la fecha de su inscripción, y al piso o departamento que se construya, sin necesidad de nueva inscripción.

Art. 11. — Para inscribir por primera vez un título de dominio o cualquier otro derecho real sobre un piso o departamento comprendido en las disposiciones de esta ley, será menester acompañar un plano del edificio a que pertenece. Este plano se agregará y guardará en conformidad a lo dispuesto en los artículos 39 y 85 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales sobre un piso o departamento contendrá, además de las indicaciones señaladas en los números 1º, 2º, 3º y 5º del artículo 76 del Reglamento citado, las siguientes:

a) Ubicación y linderos del inmueble en que está el piso o departamento; y

b) Número y ubicación que corresponde al piso o departamento en el plano de que trata el inc. 1º de este artículo.

La inscripción de la hipoteca de un piso o departamento contendrá, además de las indicaciones señaladas en los números 1º, 2º, 4º y 5º del artículo 2432 del Código Civil, las que se expresan en las letras *a*) y *b*) de este artículo.

TÍTULO II

De la administración del edificio

Art. 12. — Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán acordar reglamentos de copropiedad con el objeto de precisar sus derechos y obligaciones recíprocos, imponerse las limitaciones que estimen convenientes y, en general, proveer al buen régimen interno del edificio.

El reglamento de copropiedad deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados.

Acordado en esta forma y reducido a escritura pública inscripta en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del respectivo departamento tendrá fuerza obligatorio respecto de los terceros adquirentes a cualquier título. La inscripción podrá practicarse aun cuando no esté construido el edificio.

Las mismas reglas se aplicarán para modificar o dejar sin efecto el reglamento.

Art. 13. — A falta de dicho reglamento o en el silencio de éste, las relaciones entre los propietarios de los diversos pisos o departamentos de un edificio se regirán por las reglas de los artículos 14 y 15.

Art. 14. — Los edificios de que trata esta ley serán administrados por la persona natural o jurídica, interesada o extraña, que designe la mayoría de los propietarios que representen, a lo menos los dos tercios del valor total del edificio.

El administrador durará un año en sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente. Si al vencimiento de su período no se procediere a nueva designación, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe reemplazante.

El administrador podrá ser removido en cualquier momento. Para la remoción será menester la mayoría indicada en el inc. 1º de este artículo.

Corresponderá al administrador el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes, y la ejecución de los actos urgentes de administración y conservación y de los acuerdos de la asamblea, recaudará de los propietarios lo que a cada uno corresponda en las expensas comunes; velará por la observancia de las disposiciones de la presente ley y del reglamento de copropiedad, si lo hubiere, y representará en juicio activa y pasivamente a los propietarios, con las facultades del inc. 1º del art. 8º del Cód. de Proc. Civil, en las causas concernientes a la administración

y conservación del edificio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros.

Mientras se procede al nombramiento de administrador, cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de la administración y conservación.

En caso de desacuerdo o negligencia para designar administrador, éste será designado por el juez a petición de cualquiera de los propietarios. Se procederá, en este caso, con arreglo a lo dispuesto en el art. 811 del Cód. de Proced. Civil; pero el nombramiento deberá recaer necesariamente en uno de los propietarios. Las resoluciones que se dicten en esta gestión serán apelables sólo en lo devolutivo y no serán susceptibles de recurso de casación.

Art. 15. — Todo lo concerniente a la administración y conservación de los bienes comunes, será resuelto por los propietarios reunidos en asamblea en conformidad a las reglas que van a expresarse:

1ª El administrador convocará a reunión cuando lo estime necesario o a petición de alguno de los propietarios. Si por faltar el administrador o por otra causa no fuere posible efectuar la convocatoria en esta forma, citará el juez a solicitud de cualquier propietario.

No será menester citación alguna cuando los propietarios acuerden por unanimidad celebrar asamblea.

2ª El administrador deberá convocar personalmente a los propietarios y dejará testimonio de este hecho en forma fehaciente. Si la citación se hiciere a virtud de resolución judicial, deberá notificarse en la forma prescripta en el Título VI del Libro I del Código de Procedimiento Civil.

3ª Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el edificio, salvo que unánimemente se acuerde otra cosa, y deberán ser presididas por el propietario de la mayor cuota en los bienes comunes que asista. Si esta circunstancia concurriere en dos o más propietarios, se procederá por sorteo.

4ª Para reunirse válidamente, será menester la concurrencia de la mayoría de los propietarios que representen, a lo menos, los tres cuartos del valor del edificio.

5ª Cada propietario tendrá sólo un voto, que será proporcional al valor de su piso o departamento.

6ª Los acuerdos deberán tomarse por mayoría de los concurrentes que representen, a lo menos, los dos tercios del valor del edificio. En tales condiciones será obligatorio para todos.

Sin embargo todo acuerdo que importe la imposición de gravámenes extraordinarios, que tengan por objeto la construcción de mejoras volun-

tarias o que conduzcan a una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los concurrentes.

7ª Si después de dos citaciones hechas con un intervalo de diez días, por lo menos, no se reuniere el quórum necesario para sesionar, el administrador, en su caso, o cualquier propietario podrá ocurrir al juez para que adopte las medidas conducentes. Se procederá en este caso con arreglo a lo dispuesto en el inciso final del artículo precedente.

Art. 16. — La copia del acta de la asamblea celebrada en conformidad al reglamento de copropiedad o al artículo anterior en que se acuerdan expensas comunes, autorizadas por el administrador, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas.

Título III

De la construcción total o parcial del edificio y del seguro

Art. 17. — Mientras exista el edificio, ninguno de los propietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes.

Si el edificio se destruyere en su totalidad o en una porción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división de dichos bienes, con arreglo al derecho común.

Art. 18. — Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los propietarios estarán obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes:

1ª Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga.

2ª Dicha cuota, acordada en asamblea que se celebre en conformidad al artículo 15 de esta ley o al reglamento de copropietarios, será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 16, y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder de todo perjuicio.

3ª Las reparaciones de cada piso o departamento, serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; pero estará obligado a realizar todas aquellas que conciernan a la conservación o permanente utilidad del piso o departamento.

Si por no realizar oportunamente estas reparaciones disminuyere el valor del edificio, o se ocasionare grave molestia, o se expusiere a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

Art. 19. — Todo edificio regido por las disposiciones de esta ley, deberá ser asegurado contra riesgos de incendio, a menos que fuere declarado incombustible por la Municipalidad respectiva.

El administrador será personalmente responsable de los perjuicios que se irrogaran por el incumplimiento de esta obligación.

Las primas del seguro se considerarán expensas comunes.

Art. 20. — Si el edificio destruído total o parcialmente fuere reconstruído, subsistirán las hipotecas en las mismas condiciones que antes.

TÍTULO IV

Disposiciones varias

Art. 21. — Un reglamento dictado por el Presidente de la República señalará los requisitos que debe reunir todo edificio que haya de someterse a las disposiciones de la presente ley.

La respectiva Municipalidad decidirá si el edificio que se pretende dividir en pisos o departamentos cumple con las exigencias de dicho reglamento. Esta declaración, una vez hecha, será irrevocable.

Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se constituya o traspase la propiedad de un piso o departamento y los conservadores no inscribirán esos títulos, si no se inserta en ellos copia auténtica de la correspondiente declaración municipal.

Art. 22. — Para los efectos de esta ley, se tendrá como valor de cada piso o departamento el que los propietarios le asignen unánimemente o, a falta de acuerdo, el que fije la justicia ordinaria con arreglo al Título 13 del Libro IV del Código de Procedimiento Civil.

Art. 23. — Las sociedades cooperativas que se organicen para la construcción de edificios sometidos a las disposiciones de la presente ley, podrán acogerse a los beneficios del decreto con fuerza de ley Nº 33 de 12 de marzo de 1931, siempre que el valor de cada uno de los pisos o departamentos, comprendida la cuota en el terreno y los demás bienes comunes, no exceda de cuarenta y cinco mil pesos.

Art. 24. — Los avalúos que ordenen las leyes tributarias, deberán hacerse, separadamente para cada uno de los pisos o departamentos que existan en los edificios a que se refiere la presente ley.

Art. 25. — Las instituciones hipotecarias que se rigen por la ley de 29 de agosto de 1855, cuyo texto definitivo se fijó por decreto con fuerza de ley número 94, de 11 de abril de 1931, quedan autorizadas para dividir los gravámenes hipotecarios constituídos a su favor sobre edificios de

aquellos a que se refiere esta ley, entre los diferentes pisos o departamentos de que se compongan, a prorrata del valor de cada uno de ellos.

Practicada que sea la división de dichos gravámenes y hecha la correspondiente inscripción en el Registro del Conservador, serán responsables de las obligaciones inherentes a dichos gravámenes, exclusivamente los dueños de cada piso o departamento.

Artículo final. —Esta ley regirá desde la fecha de su publicación en el « Diario Oficial ».

Colombia

Fomento de la Vivienda Rural

Ley Nº 46 del 25 de noviembre de 1939 (1).

Artículo 1º — El Instituto de Crédito Territorial y los Bancos de Crédito Territorial cobrarán sobre las deudas que con dichas entidades contraigan los campesinos pobres para la construcción o mejoramiento de sus viviendas, un interés del 3 % anual.

El Estado cubrirá la diferencia entre el interés del 3 % de que trata el inciso anterior y el interés del 8 % hasta concurrencia de lo que corresponda a millón y medio de pesos, operaciones de préstamo para casas de un valor no superior a $ 600 cada una. Del millón y medio de pesos en adelante, el Estado cubrirá al Instituto la diferencia entre el dicho interés del 3 % y aquel al cual el Instituto consiga recursos para la ampliación de sus operaciones dentro del límite máximo del 8 %, y en cuanto dichos recursos no provengan de nuevos aportes de capital que haga el Estado.

Igualmente cubrirá el Estado el monto del aseguro de vida que permita saldar totalmente la deuda a cargo del campesino en el momento en que éste muera.

Análogas facilidades regirán dentro de la cuantía total indicada en este artículo, para los préstamos que haga el Instituto por conducto de los Departamentos y Municipios para la construcción o mejoramiento de las viviendas de los campesinos pobres, siempre que las operaciones se ajusten en todo a los términos de la presente Ley.

Parágrafo. El Gobierno reglamentará la manera como deberán hacerse los préstamos de que trata la presente Ley a los campesinos pobres de las Intendencias y Comisarías.

Art. 2º — Si el plazo estipulado para el pago total de la obligación a que se refiere el anterior artículo fuere inferior a 30 años, el interés a cargo del campesino se disminuirá a razón de ½ % por cada cinco años

(1) Publicada en el Diario Oficial, Nº 24.307, de Bogotá, del 2 de marzo de 1940.

en que se acorte el plazo, sin que dicho interés pueda llegar a ser inferior al 1 % anual. En tales casos la ayuda del Estado se aumentará hasta cubrir la diferencia de intereses en los términos del artículo anterior.

Art. 3º — La ayuda del Estado a que se refieren los artículos anteriores, sólo se prestará en las operaciones que se celebren con personas que vivan habitualmente en el campo, dedicadas a labores rurales y cuyo patrimonio no exceda de $ 3.000.—.

Cuando se trate de campesinos que tengan más de cuatro hijos menores, que vivan con él y a sus expensas, la ayuda del Estado, en los términos consagrados en esta Ley se extenderá a operaciones de un valor que pueda exceder el de $ 600, a razón de $ 100 por cada hijo que se encuentre en las condiciones indicadas, sin que el valor total del préstamo cobijado por la ayuda del Estado pueda pasar de $ 1.000.

Será posible también efectuar operaciones con la ayuda del Estado para campesinos cuyo patrimonio valga hasta $ 4.000, siempre que dichos campesinos se encuentren en las condiciones previstas en el inciso anterior.

Parágrafo. El Instituto y las restantes entidades que celebren las operaciones a que se refiere esta Ley, quedan obligados a dar preferencia a los campesinos menos pudientes y de más numerosa familia, dentro de los límites máximos que señalan este artículo.

Art. 4º — El Gobierno promoverá la modificación de la actual organización del Instituto de Crédito Territorial, sobre las siguientes bases:

a) Que el capital sea suscrito solamente por la Nación, los Departamentos y los Municipios. En tal virtud se devolverá al Banco Central Hipotecario el capital aportado por esta entidad;

b) Facultad para el Instituto de emitir cédulas o bonos que serán garantizados por el Estado;

c) Conservación de la facultad de vender al Banco Central Hipotecario, cartera del Instituto hasta por siete veces el capital de éste con la garantía del Estado, en cuanto dicha venta fuere absolutamente indispensable para que el Instituto cumpla con la debida intensidad las funciones que le están encomendadas y en ausencia de recursos distintos;

d) Modificación de la composición de la Junta Directiva del Instituto, a efecto de que los tres representantes que hoy tiene en esta entidad el Banco Central Hipotecario, se reemplacen en la siguiente forma: un miembro elegido por las Juntas Directivas de la Caja de Crédito Agrario y del Banco Agrícola Hipotecario, y dos representantes de los campesinos pobres del país escogidos en la forma que reglamente el Gobierno.

Art. 5º — El Gobierno queda autorizado para suscribir acciones en el Instituto de Crédito Territorial, hasta por la cuantía de dos millones de

pesos ($ 2.000.000) más sobre lo que tiene hoy pagado, y para tal efecto podrá efectuar las operaciones de crédito que sean necesarias y abrir los créditos correspondientes en el Presupuesto.

Art. 6º — El Estado sólo asumirá la obligación de que trata el artículo primero de esta Ley a favor de los campesinos que sometan la construcción, mejora y conservación de sus viviendas a las condiciones de higiene y salubridad que señale el Instituto de Crédito Territorial, de acuerdo con el Ministerio de Trabajo, Higiene y Previsión Social.

Art. 7º — El Instituto de Crédito Territorial y los Bancos de Crédito Territorial quedan ampliamente facultados para importar cemento, cal, teja de zinc y demás materiales que se consideren necesarios para la construcción y mejoramiento de las viviendas rurales, mientras estos materiales no se consigan a precios módicos, previo concepto del Ministerio de la Economía, en los mercados internos. En este caso podrá comprarlos en el exterior. La importación de estos materiales estará libre en absoluto de derechos de aduanas, consulares, de tonelaje, de puertos y fluviales, y tales materiales se transportarán mediante arreglos especiales con los Ferrocarriles Nacionales.

El Instituto y los Bancos de Crédito Territorial venderán tales materiales a precio de costo más los gastos de administración:

a) A las personas o entidades que reciban préstamos en algunos de los casos previstos en el artículo 4º del Decreto 200 de 1939; y

b) A los demás campesinos pobres que no tengan tierras para hipotecar, como los ocupantes de baldíos, accionados en comunidades civiles o de indígenas, etc., y que deseen construir o mejorar sus viviendas. Estas ventas se harán a tales campesinos bien al contado o a plazos que no pasarán de cinco años, y que el Instituto reglamentará por medio de amortización gradual, para lo cual se tendrá en cuenta la capacidad económica de cada campesino. Si la venta fuere a plazo el campesino queda obligado a prestar caución que asegure suficientemente el valor de ella.

Art. 8º — El valor de las fincas que hayan de hipotecar los campesinos para la construcción de su vivienda se establecerá por el Instituto y los Bancos de Crédito Territorial mediante avalúo directo, que se hará a costa de estas entidades.

Art. 9º — Los derechos que se causen en el otorgamiento de las escrituras de hipoteca para la vivienda de los campesinos pobres en los términos de esta Ley, sólo equivaldrán al cincuenta por ciento de la tarifa ordinaria. Quedan comprendidos en esta rebaja los derechos notariales y de registro, lo mismo que los que corresponden a certificados de propiedad y libertad de las fincas. Las escrituras y certificados se extenderán en papel común. Los Notarios no exigirán en el acto del otorga-

miento de la escritura la presentación de la libreta militar del campesino.

Art. 10. — Los contratos que se celebren por el Gobierno en desarrollo de esta Ley, sólo necesitan la aprobación del señor Presidente de la República, previo concepto favorable del Consejo de Ministros.

Art. 11. — Las propiedades de los campesinos a que se refiere esta Ley, en cuanto su valor no exceda de mil quinientos pesos ($ 1.500) después de que se haya construído la vivienda de acuerdo con las disposiciones precedentes, no serán gravadas por el impuesto predial mientras esté vigente el crédito de amortización gradual respectivo.

Art. 12. — El Instituto de Crédito Territorial hará extensivas sus operaciones de crédito a las cooperativas que tengan como finalidad la construcción de casas para campesinos, siempre que dichas cooperativas sujeten sus operaciones con los campesinos a las normas fijadas para el Instituto.

El Instituto podrá constituir en agentes o intermediarios suyos a las cooperativas que juzgue aptas para el mayor desarrollo de su misión.

Art. 13. — Esta Ley regirá desde su sanción.

Dada en Bogotá a veinticinco de noviembre de mil novecientos treinta y nueve.

José V. Combariza — Arturo Regueros Peralta

Rafael Campo A. — *Jorge Uribe Márquez*

Organo Ejecutivo. — Bogotá, 13 de diciembre 1939.

Publíquese y ejecútese.

Eduardo Santos - Carlos Lleras Restrepo
Jorge Gartner - José Joaquín Caicedo Castilla

Decreto Nº. 306, Reglamentario de la Ley 46 (1)

Artículo 1º — De acuerdo con las disposiciones pertinentes de la Ley Nº 46 de 1939, el Consejo Directivo del Instituto de Crédito Territorial procederá a reformar el reglamento de esa entidad sobre las siguientes bases:

Base 1ª: Capital. — Se estipulará que el capital del Instituto será suscrito exclusivamente por la Nación, los Departamentos y los Municipios.

Base 2ª: Constitución del Consejo Directivo. — Se determinará que el

(1) Publicado en el Diario Oficial, Nº 24.307, del 2 de marzo de 1940.

Consejo Directivo estará compuesto por seis miembros, a saber: el Ministro de Hacienda y Crédito Público, el Ministro de Trabajo, Higiene y Previsión Social, un miembro elegido por las Juntas Directivas del Banco Agrícola Hipotecario y de la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, dos representantes de los campesinos pobres, designados por el Presidente de la República, y un miembro nombrado libremente por el Presidente de la República.

Cuando los Departamentos y Municipios hayan suscrito y pagado acciones del Instituto por una cantidad superior a doscientos cincuenta mil pesos ($ 250.000), el Presidente de la República designará únicamente los dos representantes de los campesinos pobres, y el último miembro del Consejo Directivo, de que antes se ha hablado, será elegido por aquellas entidades.

Base 3ª: Emisión de cédulas. — Se consignará en el reglamento la autorización que confiere la Ley al Instituto para emitir cédulas o bonos con garantía de créditos constituídos a su favor, los cuales tendrán la garantía del Estado.

Base 4ª: Facultad de vender cartera al Banco Central Hipotecario. — Igualmente se consignará en el reglamento la facultad que da la Ley para vender al Banco Central Hipotecario cartera del Instituto, hasta por siete (7) veces el capital de éste, con la garantía del Estado, cuando fuere absolutamente indispensable para que el Instituto cumpla con la debida intensidad las funciones que le están encomendadas.

Base 5ª: Seguro de vida obligatorio para los deudores. — Todos los préstamos que conceda el Instituto, directamente o por mediación de otras entidades, tendrán una cláusula que exija obligadamente el aseguro de vida del deudor, para que en caso de muerte de éste se salde totalmente con el aseguro la deuda del campesino.

En el caso del campesino pobre, el aseguro será de cuenta del Estado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley Nº 46, que reglamenta este Decreto, y respecto a los demás deudores, el Instituto arreglará el aseguro, sea directamente o por conducto de las Compañías de Seguros de Vida que funcionan en el país, autorizadas por la Superintendencia Bancaria.

Base 6ª: Contratos con los Departamentos y Municipios. — El Instituto podrá celebrar contratos con los Departamentos y Municipios para que estas entidades actúen directamente en la concesión de préstamos y para que construyan casas campesinas, en las mismas condiciones en que lo haga el Instituto. En la celebración de estos contratos se dará preferencia a los Departamentos y Municipios que se hagan accionistas del Instituto.

Base 7ª: Organismos de acción. — Se establecerá que además de sus propias dependencias y de las de aquellas entidades que deben, de acuerdo con la Ley y con el presente Decreto, prestar su concurso para el desarrollo de la campaña en favor de la habitación campesina en todo el territorio nacional, el Instituto adelantará su acción por medio de la «Liga Nacional por la Vivienda Rural», de la que trata el artículo 5º de este Decreto.

Base 8ª: Calificación del campesino pobre. — Para que el Instituto pueda conceder préstamos a los campesinos pobres, con las ventajas que da la Ley Nº 46 de 1939, es necesario que el solicitante acredite su condición de beneficiario, en la siguiente forma:

a) Declaración del interesado, en la solicitud de préstamos al Instituto, de los bienes que posee, con el precio que comercialmente tengan; y dos declaraciones de testigos recibidas ante un Juez que acrediten el mismo hecho. Dichas declaraciones deberán estar certificadas por el Juez, en relación con la habilidad, probidad y seriedad de los testigos;

b) Las declaraciones de testigos podrán ser reemplazadas por una certificación escrita del Presidente y del Vicepresidente de la directiva local de la Liga Nacional por la Vivienda Rural, o por una certificación expedida por la Seccional de Crédito Agrario o la respectiva Agencia de la Caja de Crédito Agrario que funcione en el lugar, o por la Agencia del Banco Agrícola Hipotecario;

c) Avalúo de los bienes declarados, por un representante del Instituto;

d) Aceptación del solicitante, consignada en la escritura de hipoteca al Instituto, de que si éste llega a comprobar que la declaración dada por él es inexacta, porque aparecen otros bienes que eran ya de propiedad del solicitante en el momento en que se le concedió el préstamo, bienes que elevan el capital a más de lo señalado por la Ley, perderá inmediatamente todas las ventajas y tendrá que reintegrar los intereses pagados por el Estado y el valor de las cuotas de aseguro cubiertas por éste, más los gastos de nueva escritura que lo coloque en las condiciones de deudor del Instituto, sin las ventajas de campesino pobre.

Art. 2º — El Instituto pasará mensualmente al Ministerio de Hacienda y Crédito Público una relación de los préstamos otorgados a los campesinos cobijados por los beneficios de la Ley Nº 46 de 1939, y el Ministerio, previo examen de la documentación que se acompañará para cada caso, dictará resoluciones por medio de las cuales se ordene el pago por la Nación de las cantidades previstas en la citada Ley Nº 46, y de las correspondientes primas de seguros. Tales resoluciones serán registradas en la Contraloría General de la República, y por el monto de los desem-

bolsos que su cumplimiento implique cada año se harán, al comenzar cada vigencia, o al dictarse la resolución, reservas en las apropiaciones incluídas en los presupuestos de gastos para tal fin.

Art. 3º — La Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, las Seccionales de Crédito Agrario, la Caja Colombiana de Ahorros, el Banco Agrícola Hipotecario, los Bancos de Crédito Territorial y las dependencias de los demás organismos oficiales de crédito, deberán prestar los servicios que solicite el Consejo Directivo del Instituto de Crédito Territorial, en todos aquellos lugares del país donde tengan establecidas sucursales o agencias.

Art. 4º — El Departamento de Cooperativas y Previsión Social del Ministerio de Trabajo, Higiene y Previsión Social, promoverá la formación de cooperativas rurales que tengan como función primordial el mejoramiento de la vivienda campesina y, de conformidad con el artículo 12 de la Ley Nº 46 de 1939, el Instituto podrá constituir a dichas cooperativas en agentes suyos.

Art. 5º — Créase un organismo especial, que se denominará «Liga Nacional por la Vivienda Rural», encargado de fomentar en todo el territorio nacional la campaña en favor de la habitación campesina, de velar por el mejoramiento de las condiciones higiénicas y morales de la población rural, de prestar su concurso a la obra encomendada al Instituto de Crédito Territorial, de coordinar la acción de los distintos organismos oficiales cuyas funciones se relacionan en alguna forma con los trabajadores del campo y, en fin, de adelantar una intensa labor educativa y cultural entre los propietarios y los asalariados agrícolas, con el objetivo principal de levantar el nivel de vida de los últimos.

Art. 6º — La directiva de la «Liga Nacional por la Vivienda Rural» funcionará bajo la presidencia del Presidente de la República, y de ella formarán parte los Ministros de Hacienda y Crédito Público, de la Economía Nacional y de Trabajo, Higiene y Previsión Social, las altas autoridades eclesiásticas, y representantes de las siguientes entidades: Academia Nacional de Medicina, Sociedad Colombiana de Ingenieros, Federación Nacional de Cafeteros, Sociedad de Agricultores de Colombia, Banco Agrícola Hipotecario, Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, Confederación de Trabajadores Colombianos, Federación de Trabajo de Cundinamarca y Federación de Empleados de Bogotá.

El Presidente de la República podrá, además, designar otros miembros de la directiva de la Liga, escogidos entre ciudadanos que hayan demostrado especial interés en favor de la campaña de la habitación campesina.

Art. 7º — La Secretaría de la Liga estará a cargo del Instituto de Crédito Territorial.

La Junta Nacional podrá crear directivas departamentales o municipales de la « Liga por la Vivienda Rural », integradas en la forma que aquélla determine.

A las Juntas locales podrá confiar el Instituto de Crédito Territorial el recibo de solicitudes de préstamo, la consecución de informaciones de crédito de la clientela, la vigilancia y conservación de las obras que se lleven a cabo y las demás labores que estime convenientes en orden al desarrollo de las funciones que le asigna la Ley.

Art. 8º — El Ministerio de Trabajo, Higiene y Previsión Social, por conducto de las dependencias que atienden a la higiene y sanidad rural, practicará a solicitud del Consejo Directivo del Instituto de Crédito Territorial, encuestas especiales sobre las condiciones de la habitación rural en determinadas regiones, encuestas que comprenderán los siguientes datos:

a) Viviendas rurales que existen en la región;

b) Cómo están construídas estas viviendas (disposición de las habitaciones y altura de las mismas, materiales que se han empleado en la construcción de muros, pisos y techos);

c) Costo de estas viviendas;

d) Número de personas que habitan cada vivienda;

e) Area de la tierra que posee cada familia;

f) Cultivo que realizan estos campesinos;

g) Capacidad económica de estos campesinos;

h) Vías de comunicación y distancia aproximada a la población más cercana;

i) Titulación de las tierras de cada familia; y

j) Materiales de construcción que pueden conseguirse en la región.

Art. 9º — En los casos de campesinos pobres que hayan hecho sus escrituras de préstamo al Instituto de Crédito Territorial antes de la vigencia de la Ley Nº 46 de 1939, podrán éstos acogerse a las ventajas que da la referida Ley, cumpliendo las formalidades que se exigen en el presente Decreto, para acreditar la condición de campesino pobre y otorgando un documento privado, suscrito por el interesado y por el representante del Instituto, en que se determinen dichas ventajas a favor del campesino pobre y los pagos que debe hacer el Estado, los que empezarán a contarse desde la fecha de tal documento y serán sobre el saldo de capital que exista a cargo del deudor en esa misma fecha; nada de lo cual implicará novación al contrato y a la garantía hipotecaria perfeccionados anteriormente.

Art. 10. — En las regiones del país en donde se presentan dificultades insalvables para que pueda hacerse una casa campesina por el valor

máximo fijado en la Ley, de seiscientos pesos ($ 600), por el alto costo de los materiales o de los transportes, podrá sin embargo, el campesino pobre, gozar de las ventajas de la Ley Nº 46 hasta la cantidad de seiscientos pesos ($ 600), quedando el mayor valor de costo de la casa y la diferencia en el valor de las primas del seguro en las condiciones generales de préstamo establecidas por el Instituto.

Comuníquese y publíquese.

Dado en Bogotá a 15 de febrero 1940.

Eduardo Santos - Carlos Lleras Restrepo
Jorge Gartner - José Joaquín Caicedo Castilla

La Vivienda Rural en Colombia (1)

Por considerarlo de interés, publicamos, a continuación, el texto de la información que publicó el Diario Oficial de la República de Colombia, aclarando los propósitos de la ley sobre fomento de la vivienda rural:

La ley número 46, de 1939, y el decreto reglamentario número 306, de 1940, que publicamos en el presente número de esta revista, han venido a complementar las disposiciones dictadas por el decreto-ley número 200, de 1939, en cuanto a la organización de la campaña por el mejoramiento de la vivienda rural. Con base en esas disposiciones, el gobierno nacional empieza a desarrollar una acción que, pese a todos los enormes obstáculos con que tropieza una labor de esta clase, tendrá sin duda resultados fecundos. Hemos creído interesante destacar en un breve estudio los grandes rasgos de la organización de la campaña en Colombia, al lado de los procedimientos escogidos en algunos otros países, y de que nos dan cuenta las recientes publicaciones de la Conferencia Europea de la Vida Rural, hechas por la Sociedad de las Naciones. Así podrá apreciarse con claridad cómo el mejoramiento de la vivienda campesina está hoy en el primer plano de las preocupaciones de los hombres de Estado, aun en países donde el problema reviste una gravedad incomparablemente menor que en el nuestro.

(1) Comentario publicado en el Diario Oficial de Colombia, a propósito de la ley Nº 46.

La campaña en Colombia se desarrollará de ahora en adelante por medio de dos organismos: el Instituto de Crédito Territorial y la Liga Nacional por la Vivienda Rural, con el apoyo y la cooperación de otros sectores administrativos y principalmente del Ministerio de Trabajo, Higiene y Previsión Social.

El Instituto, dotado de capital propio, tiene como misión primera la de facilitar crédito a los campesinos, a largo plazo y en las condiciones que examinaremos más adelante. El capital es de tres millones y medio de pesos, que deberán ser subscriptos así: 3.000.000 por el gobierno nacional, y medio millón de pesos por los departamentos y municipios. Hasta el momento, el gobierno nacional ha subscripto y pagado un millón de pesos. Además, el Instituto puede obtener recursos:

a) Por la emisión de cédulas o bonos que serán garantizados por el Estado; y

b) Por la venta de su propia cartera al Banco Central Hipotecario, también con la garantía del Estado.

El Instituto, además, puede construir directamente las viviendas de los campesinos, y en todo caso deberá supervigilar, directamente o por intermedio de otras entidades, las construcciones o reparaciones; estudiar los tipos más adecuados de viviendas para las distintas zonas del país; elaborar y repartir planos y especificaciones que faciliten las labores de construcción; importar elementos y materiales para venderlos a precio de costo, o fabricarlos en grande escala, con el mismo objeto.

Los préstamos y construcciones puede hacerlos directamente el Instituto, por sus propias agencias o por las agencias de los otros establecimientos bancarios oficiales y semioficiales que le prestan su cooperación, o por conducto de las siguientes entidades:

a) Banco de Crédito Territorial;
b) Departamentos, intendencias y comisarías;
c) Municipios;
d) Cooperativas de construcción.

El Departamento de Ingeniería Sanitaria del Ministerio de Trabajo, Higiene y Previsión Social, presta su cooperación en cuanto al estudio de los planos y condiciones higiénicas de las viviendas, y los organismos sanitarios (Unidades sanitarias y comisiones sanitarias rurales) han sido encargados del levantamiento de encuestas sobre el estado de las habitaciones en las distintas zonas.

La Liga Nacional por la Vivienda Rural responde al propósito de vincular a la campaña a todas las fuerzas sociales del país, creando focos de educación y propaganda en los municipios, entrando en contacto directo con los campesinos para explicarles los objetivos que se persiguen,

lo mismo que para facilitarles su conexión con el Instituto de Crédito Territorial o con la respectiva entidad intermediaria que deba facilitarles el préstamo, ayudándoles en el cumplimiento de las formalidades legales, informando sobre su situación económica y su cumplimiento, supervigilando las construcciones, etc. Todos los organismos y dependencias de la Liga serán auxiliares del Instituto de Crédito Territorial, lo que significa un ahorro extraordinario en los gastos de esta entidad y la posibilidad de extender la campaña simultáneamente en todo el país sin el costo formidable que implicaría el uso de agentes remunerados.

La instalación de los órganos de la Liga en los municipios rurales, de tener buen desarrollo, como no lo dudamos, constituye un paso fundamental en el sentido de crear en nuestros distritos campesinos centros de acción sobre la vida rural, focos de actividad progresiva cuya necesidad se hace sentir cada día más, una conciencia sobre las condiciones locales y las posibilidades de transformación. Un gran error en que suelen incurrir con frecuencia los poderes públicos es el de confiar el éxito de sus iniciativas exclusivamente a la acción directa de sus organismos, cuando tanto se puede y se debe esperar de las fuerzas sociales oportuna y sabiamente estimuladas, del desarrollo del espíritu altruista, de la cooperación anónima de la ciudadanía. A poner en juego todos esos factores para el mejoramiento de nuestra vivienda campesina tienden las disposiciones del decreto número 306, de 1940, a que nos venimos refiriendo.

Para el efecto de los préstamos que otorga el Instituto, la ley distingue entre los campesinos pobres y los que gozan de una situación diferente. Se entiende por campesino pobre aquel cuyo patrimonio no excede de 3.000 pesos, o que siendo hasta de 4.000 pesos, su propietario tiene más de cuatro hijos menores que viven con él y a sus expensas.

El interés de los préstamos va del 1 % anual, que se cobra en los plazos no mayores de diez años, al 3 % anual, que se cobra en los plazos de treinta años.

Estos préstamos, en las condiciones indicadas, no pueden pasar ordinariamente de 600 pesos; pero excepcionalmente pueden subir a 1.000 pesos, en el caso de campesinos que tienen una numerosa familia, y que, consiguientemente, necesitan habitaciones más costosas. Por encima de esas sumas, el campesino no queda cobijado por estas ventajas excepcionales.

Para garantizar la estabilidad económica del Instituto, el Estado le paga la diferencia entre el tipo de interés indicado arriba y el del 8 %, sobre el primer millón y medio de pesos invertidos en operaciones para campesinos pobres. De ahí en adelante, le reconoce la diferencia entre

aquel tipo de interés y aquel al cual el Instituto consiga recursos para la ampliación de sus operaciones, en cuanto dichos recursos no provengan de nuevos aportes de capital que haga el Estado.

El aspecto quizá más interesante de la organización es el del seguro. Todo campesino pobre que contrae una obligación para la construcción o mejora de su vivienda, queda asegurado, y la prima correspondiente es pagada por el Gobierno. Si el campesino muere antes de haber cubierto totalmente su obligación, la casa queda a su familia, libre de toda carga. Esta introducción de la práctica del seguro en los campos constituye una innovación fundamental y de un alcance extraordinario. El Instituto de Crédito Territorial ha iniciado ya negociaciones con la Compañía Colombiana de Seguros para dar cumplimiento a esta parte de la ley.

La forma de préstamos de amortización gradual que combinada con el seguro, permite plazos muy largos, hace en extremo suave la carga mensual de la deuda. Es sobre la carga mensual y no sobre el costo total de la obra sobre lo que debe fijarse la atención. Por ejemplo, un préstamo de quinientos pesos a un campesino pobre, otorgado con plazo de treinta años, sólo implica un pago mensual de $ ...... quedando el campesino asegurado por el monto igual al de su deuda.

El Instituto ha empezado su labor construyendo directamente habitaciones campesinas con el objeto de adquirir experiencia sobre los distintos aspectos del problema. Ello ha sido de extraordinaria utilidad. Al generalizarse ahora la campaña, se va a obrar sobre bases más seguras, con un conocimiento más minucioso de las dificultades que hay que afrontar en cada caso, con un detalle preciso de los materiales que requiere cada tipo de edificación, etc. Una labor apresurada que hubiera prescindido de esta etapa de experimentación limitada a muy pocas zonas, habría llevado seguramente a situaciones muy difíciles. El Gobierno y el Instituto de Crédito han preferido obrar con cautela; pero se encuentran ya en condiciones de imprimir un ritmo más intenso a la campaña. En cuanto a la obra hasta ahora realizada, ella es satisfactoria. La visita a las nuevas viviendas deja una sensación optimista de renovación y de progreso, muestra lo que puede llegar a ser la vida rural colombiana bajo una acción intensa que reemplace la indiferencia y el abandono en que se la ha tenido hasta hoy.

En un plazo de 22 días construye hoy el Instituto el tipo de vivienda Nº 1, y este simple dato muestra el resultado muy satisfactorio del período de experimentación hasta ahora vivido. El entusiasmo sincero de quienes han tenido ocasión de conocer los ensayos llevados a cabo en Cajicá, Chía y Fómeque, permite predecir que, una vez conocida por el

público la orientación de la campaña, gozará ésta de un apoyo fervoroso y de una permanente colaboración por parte de todas las zonas de la ciudadanía nacional.

El movimiento en favor de la renovación de la vivienda rural ha cobrado en los últimos años gran intensidad en la mayor parte de los países de Europa. A continuación hacemos una síntesis de las medidas adoptadas en algunos de ellos.

En Francia, distintas disposiciones legislativas venían, desde 1922, facilitando el mejoramiento de la vivienda rural, pero el paso más importante en ese sentido ha sido dado por el decreto-ley de 24 de mayo de 1938, que, tomando en cuenta la experiencia adquirida por el desarrollo de las leyes anteriores y especialmente de la ley Loucheur, de 1928, y de la ley de 31 de julio de 1929, que todavía no ha tenido completo desarrollo, establece la siguiente organización:

En cada Departamento se constituye un Comité Departamental de Construcciones Rurales, que tiene dos misiones esenciales:

a) Dar a los interesados, siguiendo las reglas conjugadas de la economía agrícola y de la higiene, los consejos necesarios para la preparación y ejecución de los proyectos de construcciones rurales;

b) Suministrar a las asociaciones y organizaciones profesionales agrícolas los elementos necesarios para su propaganda en favor del mejoramiento de las construcciones rurales. El Comité Departamental da además su concepto sobre los préstamos que deben otorgar la Caja Nacional y las Cajas regionales de Crédito Agrícola.

Estos préstamos son a largo plazo (30 años) y al interés del 3 %, por un monto máximo de 100.000 francos para cada explotación. Se dan ciertas bonificaciones a los jefes de familias numerosas, que pueden alcanzar hasta el 2 % del capital prestado. Las Comunas rurales pueden beneficiarse de las mismas ventajas que los agricultores, es decir, del concurso del Comité Departamental y de los beneficios del crédito agrícola para los proyectos de mejoramiento de las condiciones de la habitación en las aglomeraciones. El conjunto de la campaña está dirigido por el Comité Nacional de mejoramiento de las construcciones rurales, que preside el Ministro de Agricultura.

En Finlandia, desde 1938, se conceden a los interesados subsidios directos y préstamos. Se pueden otorgar préstamos hasta por un máximum de 20.000 marcos para los trabajos de reparación o ensanche o para reemplazar una casa por una construcción nueva. El interés es del 3 %, y la carga anual sube al 5 % con el monto de la amortización, que debe cumplirse en treinta y un años. A los propietarios muy pobres, que tienen por lo menos tres niños menores de diez y seis años, se

les da una subvención cuyo monto está en razón inversa de la contribución que el interesado pueda aportar razonablemente, sea en especie, sea en materiales o en mano de obra, sin que dicha subvención pueda pasar de 4.000 marcos, o del 50 % del costo de la obra.

En Dinamarca, el Parlamento viene votando, a partir de 1938, créditos para ser utilizados en préstamos a los obreros agrícolas deseosos de construirse una habitación por su propia cuenta. Los préstamos para construcción pueden ser hasta de 7.000 coronas, y alcanzar a las nueve décimas partes del costo de la misma construcción. Un cuarto del préstamo está libre de interés, el resto devenga intereses del 4 % anual. La parte del capital que no devenga interés debe ser amortizada en un plazo de 15 a 20 años; de ahí para adelante, sobre el saldo sólo se cobran intereses a la rata del 2 %. Hay concesiones especiales para las familias de más de dos niños.

En Noruega, se conceden préstamos para la fundación de pequeñas propiedades agrícolas, incluyendo la construcción de la habitación a un interés del 4 ½ %, y con plazo de treinta años. Pero hay subvenciones para las familias numerosas y de muy escasos recursos, que pueden ser hasta de 500 coronas, y que no pueden emplearse más que en compra de materiales.

En Suecia, buena parte de los préstamos otorgados a la pequeña propiedad se han destinado a la construcción de viviendas rurales. El interés es del 4 al 4 ½ %, y la amortización se cumple en un plazo de veintinueve a treinta y seis años. A partir de 1933, se inició una política para mejorar las habitaciones rurales existentes y para reemplazar las insalubres, por medio de subvenciones y de préstamos. Las subvenciones no pueden pasar de 1.000 coronas, y los préstamos de 3.500 coronas. Estos últimos devengan un interés del 4 %, y son amortizables en veinte años.

En Bélgica, el Estado ha puesto a la disposición de las sociedades nacionales o regionales que fomentan la construcción de habitaciones rurales, un crédito de 300 millones de francos.

Este resumen muestra algunos de los aspectos de la labor que el Gobierno de Colombia está desarrollando como parte importantísima de su plan de acción para el mejoramiento de la vida rural colombiana.

Reemplazo de las Viviendas Defectuosas

Informe General al XIV Congreso Internacional de la Habitación y el Urbanismo, Londres, 1935. (1)

Por H. Van der Kaa
Inspector en Jefe de la Habitación de La Haya

Introducción

La relación sumaria del tema sometido a discusión, contenida en la invitación oficial al Congreso, indica que en la mayoría de los países se ha remediado en gran medida la crisis del alojamiento de post-guerra, y que habiéndose construído muchas nuevas viviendas de mejor tipo, un gran porcentaje de la población se encuentra alojada en forma más conveniente que en cualquier otro período.

Las estadísticas referentes al número de alojamientos disponibles y a las reservas existentes no figuran en la mayor parte de los informes; pero ellos demuestran, no obstante, que en varios países no son aún satisfactorias las condiciones de la habitación.

Es lo que ocurre especialmente en los nuevos Estados que se constituyeron después de la guerra, en los que las autoridades se vieron abocadas a una economía nacional enteramente nueva y a menudo debieron aceptar grandes grupos de refugiados.

En 1918 la situación en Polonia era peor que en los otros países, puesto que la población se había empobrecido, grandes territorios habían sido desvastados y faltaban los medios de reconstrucción. El mejoramiento de las viviendas no podía realizarse en consecuencia, sino muy lentamente.

En el informe de Checoslovaquia se hace notar especialmente lo reducido del salario de partes importantes de la población, que deben invertir en alquiler del 25 al 35 % de sus entradas. Esto constituye un obstáculo para la construcción de nuevas viviendas y fomenta el hacina-

(1) Traducción de la Oficina de Informaciones y Biblioteca de la C. N. de C. B.

miento, la construcción de edificios primitivos y la formación de campamentos de casuchas precarias.

En HUNGRÍA fué necesario atender a las necesidades de grandes grupos de poblaciones procedentes de otras regiones de la antigua monarquía. Esto produjo un déficit considerable de viviendas, que aún no ha sido colmado.

Fuera de tales dificultades de carácter especial, adviértese la analogía de ciertas condiciones en todos los países, tales como los barrios de conventillos —sobre todo en las grandes ciudades—; las viviendas defectuosas y el hacinamiento.

En la relación sumaria del tema en discusión, se hace notar que con la supresión de los conventillos y otros alojamientos deficientes, y suprimiendo el hacinamiento, el pueblo podría ser alojado convenientemente. Tal es la tarea que es necesario emprender en un futuro inmediato.

REEMPLAZO DE LAS VIVIENDAS DEFECTUOSAS

El reemplazo de viviendas no es un problema que consista solamente en la supresión de los conventillos y construcción de nuevos alojamientos; se trata de un problema que debe encararse bajo todos sus aspectos.

El señor Gréber (FRANCIA), presenta una exposición de principios referentes al problema de referencia. Por su importancia la examinaremos en todos sus detalles.

El reemplazo de las viviendas —dice la relación sumaria— no consiste solamente en la construcción de alojamientos satisfactorios. Exige un plan completo que debe ejecutarse por etapas, de acuerdo al estado de las finanzas. El mal debe ser atacado en sus raíces. Antes de emprender un plan para el reemplazo de los malos alojamientos, conviene realizar investigaciones acerca de la densidad de la población, el estado financiero, la edad, el sexo y las ocupaciones de las gentes interesadas, los porcentajes de morbilidad, etc., el estado de los alojamientos existentes, la conveniencia de los emplazamientos para reconstruir, las relaciones con los servicios de utilidad pública(agua, gaz, etc.), el valor de la tierra, los transportes, las posibilidades locales de trabajo, etc. Ello interesaría también a los efectos de un plan general de redistribución de la población, aun cuando el problema particular encarado no comprendiera en primer término más que operaciones determinadas y locales. Cuanto más completas sean las investigaciones, más fácil será la solución. Los estudios preliminares suministran las informaciones necesarias respecto de los lugares convenientes para las construcciones, el número de alojamientos de los diferentes tipos, y los alquileres exigibles. Con lugares bien ele-

gidos y estudios demográficos convenientes, será posible elaborar planes que asegurarán las mejores condiciones apetecibles.

No es el arquitecto, pues, la persona llamada en primer término para ejecutar los programas de reconstrucción; debe precederlo el urbanista. Aún así el trabajo del urbanista sería inútil si no se dispusiera desde un comienzo de la opinión del economista sobre las necesidades nuevas.

Es importante que el señor Gréber haya fijado estos principios generales. De acuerdo a los mismos, en el informe para INGLATERRA el señor Goodesmith recalca la necesidad de que las autoridades encargadas de la habitación no deberían invertir sumas importantes sin antes disponer de las informaciones estadísticas apropiadas. « El problema del alojamiento —dice la relación sumaria— es de importancia primordial, y no puede ser resuelto sino mediante el esfuerzo combinado de muchos organismos y de personas que trabajen en perfecta concordancia. Se trata, sin duda alguna, de un problema que concierne tanto a la habitación como a la planificación urbana, pues no se trata simplemente de realojar a las gentes en los mismos lugares ». Al final de su informe, el señor Goodesmith afirma: « Un conocimiento exacto del lugar en que habita la gente; por qué habita en tal lugar; por qué las casas son impropias para la habitación y sobrepobladas, o necesitan ser mejoradas; si la gente tiende a trasladarse de un lugar a otro; cómo vive actualmente; cuáles son sus entradas, etc.... es esencial si se quiere evitar una actuación a ciegas ».

Después de subrayar enérgicamente estos principios, este informe general pasa a examinar los informes relativos a la obra realizada en diversos países.

Los informes procedentes de Inglaterra, Países Bajos, Suecia, Alemania, Hungría y Norteamérica, se ocupan de los planes para la abolición de los conventillos. Los informes de los otros países proponen que mediante la construcción de viviendas de alquiler reducido se remedie la crisis del alojamiento y se suprima el hacinamiento.

ALQUILERES

En la mayor parte de los países ofrece dificultades la determinación del monto del alquiler de las viviendas nuevas, si se lo determina de modo que cubra todos los gastos. Se debe ello a que por lo general las personas que necesitan de tales viviendas son tan pobres que no pueden pagar el alquiler de un alojamiento decente, si se lo fija en la forma indicada. Se hace entonces necesario adoptar medidas especiales para poner los alquileres al alcance de los recursos de los interesados.

El informe del Consejo del Condado de Londres indica que siempre se

acostumbra fijar los alquileres de acuerdo a normas controladas, basadas sobre los alquileres normales de ante-guerra, fijados para los alojamientos vecinos a los nuevos, con aumentos autorizados por las leyes de protección de los locatarios. Recientemente el Consejo ha considerado el nivel general de los salarios del habitante medio del conventillo, comparado con el del candidato ordinario a un alojamiento.

Para diversas autoridades de Inglaterra (dice el señor Goodesmith) el problema del reemplazo de las habitaciones de las clases obreras, parece haberse reducido al de proveer de casas suficientes por un alquiler de aproximadamente 10 shillings por semana. Sin embargo, esta cifra es arbitraria, pues no se basa en investigaciones científicas. El informe afirma que un alquiler de 10 shillings en el que se involucre a los impuestos, es un máximo absoluto para gran parte de la clase obrera.

El nuevo proyecto de ley sobre hacinamiento (Inglaterra), prevé sumas considerables para cubrir el déficit producido por el alojamiento de los expulsados de los conventillos y viviendas sobrepobladas.

El subsidio a pagarse por los bloques de departamentos construídos en lugares costosos, varía de acuerdo al precio del terreno. Cuando los nuevos alojamientos se proveen en distintas formas que la de bloques de departamentos sobre lugares costosos, el subsidio es siempre inferior al fijado como base para los alojamientos en las zonas replanificadas. Para permitir a las autoridades igualar los alquileres de las casas construídas bajo el régimen de leyes diversas, el proyecto de ley prevé el agrupamiento de contribuciones y cuentas relativas a la habitación de modo tal que de acuerdo a ciertas condiciones generales, las autoridades locales sean libres de considerar a las casas en conjunto.

El informe de Leeds indica que los subsidios para la construcción han beneficiado, en el pasado, a mucha gente que no necesitaba de ellos; por tal razón se preparó un proyecto de alquileres diferenciados. El principio consiste en fijar un alquiler que cubra el precio medio de costo a la Municipalidad (interés de los préstamos y cuidado). El locatario que puede paga íntegro este alquiler; nadie paga mayor cantidad. Los subsidios combinados del Estado y de la Municipalidad sirven para aligerar el importe del alquiler de acuerdo a las necesidades del locatario y por el tiempo que duren sus necesidades. Se ha establecido una escala sobre costo de la vida, y las entradas de la familia que excedan a esa escala se las considera como una suma sobre la cual la proporción del alquiler debe pagarse de acuerdo a la situación de la familia. Los locatarios pagan siempre los impuestos (tasas locales).

En Dinamarca los alquileres son muy elevados. La clase obrera paga normalmente en Copenhague un alquiler que representa del 20 al 30 %

de sus entradas. Un pequeño departamento moderno de dos piezas, con calefacción y agua caliente central, es tan costoso que sólo se halla al alcance de obreros calificados, que ganan salarios elevados, y de empleados de oficina. Desde 1922 no se han otorgado subsidios directos, lo que trajo como consecuencia que gran número de obreros no pueda pagar el alquiler de los alojamientos nuevos.

En ITALIA, el principio generalmente aceptado para fijar los alquileres consiste en que las municipalidades y las sociedades de utilidad pública reciban sólo un modesto interés de los capitales invertidos, y que el Estado y las autoridades locales acuerden subsidios. A pesar de ello, gran número de obreros no puede pagar el alquiler de estas viviendas. Para ayudar a estos trabajadores, algunas municipalidades han construído viviendas que llenan las normas fundamentales de la higiene, pero que sólo tienen un mínimo de superficie y de comodidades. Estos alojamientos se alquilan, luego de una cuidada selección, a locatarios de buenos antecedentes y de módicas entradas. A los locatarios menos deseables — expulsados de los tugurios— se los ha alojado en hoteles con habitaciones separadas para cada familia, pero con lugares comunes para la comida y demás servicios.

En HOLANDA los alquileres de los nuevos alojamientos son muy reducidos en comparación con los que se cobran en los demás países europeos; pero resultan muy elevados para las familias expulsadas de los conventillos. En este caso, el Estado y las municipalidades se reparten el déficit. El subsidio alcanza a un máximum de un florín por semana, mientras que el alquiler normal de un alojamiento nuevo en Amsterdam llega a los 5,50 florines por semana. Sin embargo, los alquileres se fijan en relación a los diferentes tipos de viviendas, con un subsidio más o menos considerable, de manera que el alquiler de la vivienda menos cara no sobrepase los 3,50 florines semanales.

En SUECIA, los subsidios que se acuerdan a los pobres para que puedan pagar sus alquileres, se dan en forma de asistencia a los indigentes. Recientemente se ha propuesto el otorgamiento de préstamos para facilitar el alojamiento de las familias pobres que tengan más de tres hijos, y de subvenciones para la construcción de viviendas simples. Se fijarían alquileres standard para cubrir el costo anual de las construcciones. Los locatarios pagarían estos alquileres disminuídos en un 30 % cuando se trate de familias con tres hijos; de un 40 % si tienen cuatro hijos; y de un 50 % si son cinco o más hijos.

En CHECOSLOVAQUIA los alquileres que deben pagar las familias obreras absorben del 25 al 35 % de sus entradas. El alquiler de los alojamientos nuevos está fuera del alcance de importantes núcleos de obreros. Los

subsidios acordados para las casas nuevas no se los emplea para adaptar el alquiler a las necesidades de los locatarios. La elección de los locatarios se realiza de acuerdo a su capacidad para pagar el alquiler.

Tal estado de cosas llevó a las gentes más necesitadas a procurarse el alojamiento por sus propios medios; por ejemplo, construyendo grupos de casuchas alrededor de las grandes ciudades. En esta forma se logra una intimidad para las familias que antes vivían en sótanos, en los subsuelos de las casas colectivas en los distritos más viejos y menos salubres; y que a veces sólo podían alquilar una cama o un rincón de pieza, por un precio exorbitante.

En Alemania, los recursos de las gentes que ganan los salarios más reducidos, son insuficientes para pagar el alquiler de un alojamiento nuevo. Ningún subsidio se acuerda sobre el Tesoro público. El Gobierno ha reducido el interés de las hipotecas y fiscaliza estrictamente el tipo de construcción, su costo y los impuestos. Sólo se acuerdan adelantos a bajo interés para los « kleinsiedlungen », es decir para los grupos de habitaciones en los alrededores de las grandes ciudades.

Los alquileres son también elevados en Hungría. Se aspira a que el locatario no pague por tal concepto sino la quinta parte de sus entradas. Esta proporción debe a menudo sobrepasarse para los pequeños alojamientos. El Estado y la Municipalidad han puesto en práctica para ayudar la construcción, la exención de impuestos para los pequeños alojamientos.

Los informes presentados ponen en evidencia que por lo general la mayor dificultad en lo que atañe a la habitación radica en el problema de los alquileres.

Hacinamiento

El problema del hacinamiento se halla ligado al de los alquileres. Muchos alojamientos se hallan sobrepoblados, no porque se disponga de poco espacio para vivir, sino porque los locatarios no pueden pagar el alquiler de una vivienda adecuada. Además, mucha gente puede pero no quiere pagar el alquiler más elevado de una vivienda mejor.

En el informe de Hungría se expresa que un porcentaje muy importante de viviendas de una y de dos piezas queda sin ocupar. Sin embargo, un gran hacinamiento se produce debido a que muchas familias no pueden pagar el alquiler correspondiente aun a los pequeños alojamientos.

Numerosos países carecen de disposiciones para combatir el hacinamiento, y los que las poseen encuentran dificultades para aplicarlas.

« El hacinamiento —se expresa en el informe de CHECOSLOVAQUIA— no puede suprimirse mediante la sola inspección de las habitaciones. Para remediar parcialmente el mal es necesario que las autoridades levanten pequeños alojamientos mediante alquileres al alcance de las clases más necesitadas ». Además, conviene obligar a los propietarios y a los locatarios a impedir el hacinamiento.

La ley actualmente sometida al Parlamento de Inglaterra encara principalmente el problema de la supresión del hacinamiento.

INSTALACIONES Y COMODIDADES

En los últimos años la provisión de instalaciones modernas ha merecido especial atención. Muchos nuevos alojamientos han sido dotados de dispositivos modernos, comunes y de uso familiar.

En INGLATERRA se acostumbra instalar una bañadera (generalmente un cuarto de baño) en cada nuevo alojamiento.

En ITALIA se ha provisto de cuarto de baño a un número excesivo de viviendas nuevas, pues la comodidad que ello representa no puede ser apreciada por muchos locatarios, que no pueden afrontar los gastos de una instalación de agua caliente.

En muchos países no ha sido satisfactoria la experiencia realizada con las aplicaciones modernas, técnicas y sanitarias; sin contar que la capacidad monetaria de los locatarios impide que se extiendan tales aplicaciones a un mayor número de alojamientos. Por tal razón en DINAMARCA se han levantado insistentes voces solicitando la construcción de nuevas casas colectivas sin confort moderno para los grupos más pobres de la población, que no pueden pagar tales comodidades. En esta forma se obtienen viviendas que no obstante su pequeñez y falta de confort moderno, son infinitamente mejores que los departamentos pobres de la vieja ciudad. Sin embargo, la construcción de esas pequeñas viviendas entraña el riesgo de que su duración sea relativamente corta, y que la acumulación de tantas pequeñas viviendas acarree una inquietante densidad de población.

En ALEMANIA la cuestión ha sido encarada con más profundidad. Se ha sentado el principio de que los edificios levantados con la ayuda del Estado deben ser sólidos aunque simples, y sin ninguna suerte de lujo.

La experiencia ha demostrado que las casas concebidas con el propósito de economizar el trabajo doméstico, por lo general son muy costosas para las clases más necesitadas y casi siempre las ocupan las clases para quienes no han sido destinadas. Por tal razón, no ha sido posible dotar de calefacción y agua caliente centrales, etc., a las habitaciones construídas para las clases más pobres.

Construcción de viviendas

Por último, se plantea la cuestión de saber a quién corresponde la iniciativa de la construcción de habitaciones. Por lo general, la iniciativa privada no puede construir para las clases más necesitadas o alquilar habitaciones sino con la seguridad de una base económica. Pero esto deja aún un vasto campo de acción a la iniciativa privada.

Las investigaciones demográficas, la planificación, el trazado de los parques y de las calles y la elección de los lugares para construir, constituyen en primer término un deber de las autoridades locales, que deben aplicar sus reglamentos de construcciones a fin de cuidar que las viviendas reunan las exigencias más elevadas sin exceder los medios de los futuros locatarios.

Las autoridades locales y las sociedades de utilidad pública tienen una importante esfera de acción para proveer de viviendas a las clases más necesitadas.

Conclusión

En suma, el punto esencial es el siguiente: de qué modo puede conseguirse que las clases más pobres puedan ocupar las viviendas que para ellos se han construído.

Esta cuestión se relaciona con la elección del tipo de alojamiento, del espacio disponible y de la financiación.

El problema exige el más atento y completo examen.

No debería echarse mano a ningún subsidio sin examinar antes todas las circunstancias y todos los factores que pueden influir sobre los alquileres.

A este respecto, una cuestión interesante es la determinación del número necesario de dormitorios.La encuesta realizada en Amsterdam sobre el número de miembros que componen las familias, ha permitido establecer la regla de que todo nuevo grupo de construcciones debe contener un 50 % de alojamientos de 3 dormitorios, un 35 % de 2 dormitorios; en tanto que los demás pueden tener 1 pieza, salvo algunos con más de 3 piezas.

En Leeds, la proporción es la siguiente: 30 % de alojamientos de 1 dormitorio (para los ancianos); 12,5 % de 2 dormitorios; 47,5 % de 3 dormitorios; 5 % de 4 y 5 dormitorios.

En lo concerniente a la elección del tipo de vivienda, corresponde observar que en muchos países se prefieren los departamentos a las casas

individuales. En numerosas ciudades grandes del continente, el departamento es el tipo dominante.

Aún en INGLATERRA, que hasta hoy ha sido un país de « cottages », la nueva ley ha dado preeminencia al departamento porque se considera que es la única manera de realojar a los desalojados en las vecindades de sus antiguas viviendas, donde por lo general tienen sus ocupaciones. Sin embargo, el informe de Mánchester demuestra que cuando es posible se da preferencia al « cottage » en los suburbios. Dícese que no es posible lograr la vida plena en familia si no se da a cada familia una casa individual, dentro de un cuadro agradable. Esto condice plenamente con las ideas y deseos predominantes en HOLANDA. La experiencia demuestra que los alquileres de las casas colectivas no son más reducidos que los de las individuales.

Resulta difícil fijar reglas rígidas e inmutables respecto a la manera de compensar las pérdidas que acarrea el alojamiento de las clases más pobres, cuando se han agotado todos los medios de reducir los gastos de construcción. Los métodos aplicados en los diversos países varían desde la exención de impuestos y la concesión de otras facilidades, hasta el otorgamiento de préstamos a bajo interés y a la concesión de subsidios del Tesoro público. Como lo demuestran los distintos informes, cada método suscita reparos. Estos inconvenientes no debieran impedir la realización de sacrificios en miras del bienestar del pueblo, mediante alojamientos adecuados.



Del 18 al 30 de Septiembre último tuvo lugar en el hermoso salón de Yacimientos Petrolíferos Fiscales — cedido gentilmente por su Directorio — una exhibición completa de la importante obra social que ha cumplido y que cumple esta Comisión Nacional.

Maquetas de todos los barrios y casas colectivas levantados por la ley 9677, planos, cuadros estadísticos, fotografías, y proyectos, ilustraban al público — en gráfica síntesis — cómo interesa al bienestar social la intervención del Estado en el problema de la vivienda.

En el 25 aniversario de la ley que creara esta Institución el público pudo juzgar, pues, los resultados y alcances de su labor. Y los miles de personas que visitaron la Exposición comprobaron que, en la medida de sus posibilidades, ha sido efectiva la contribución de la C. N. C. B. a la dignificación del alojamiento de nuestras clases más necesitadas.

Colectivas "Boca", "Alsina" y "Patricios" y modelo de vivienda en Bariloche.

La intervención del Estado logra para el pueblo estas viviendas sanas y económicas. Así se cumple la función social de la Ley 967

Casa colectiva a levantarse en la Boca.



La ley 9677 llega a la Boca: un departamento de la cas



La intervención del Estado logra para el pueblo estas [vi]viendas sanas y eco[nóm]icas. Así se cumple la [funció]n social de la Ley 9677

[...] la Boca: un departamento de la casa colectiva.

Colectiva " Rivadavia " y Barrio que se levanta en Formosa.







Vivienda impropia y vivienda digna.

Una aspiración de los trabajadores argentinos: una casa de la ley 9677.



A C T U A L I D A D

Las Condiciones Sociales y Económicas de las Familias Favorecidas con las Nuevas Viviendas del Barrio "Alvear"

RESULTADOS DE UNA INVESTIGACIÓN

Conforme se dispusiera oportunamente, la Oficina de Informaciones y Biblioteca de la Comisión Nacional de Casas Baratas ha tenido a su cargo la realización de un estudio comparativo — antes y después de obtenidos los beneficios de la Ley 9677 — sobre la situación social y económica de las familias que resultaron favorecidas, en el sorteo del 31 de Mayo último, con las nuevas casas independientes del barrio « Alvear ».

La investigación se ha efectuado sobre 134 familias, cuyas respectivas casas ya han sido adjudicadas. La planilla resumen — que analiza la situación de las mismas antes y una vez acogidas a las ventajas de la ley de casas baratas — ilustra con eficacia las conclusiones que arrojan las planillas 1, 2, 3 y 4.

En primer lugar, al considerar el promedio de la natalidad de cada matrimonio, — 3.41 —, debe tenerse presente que cifra tan elevada responde al riguroso criterio con que la H. Comisión seleccionó las familias entre las cuales se sortearon las viviendas, que dió rigurosa preferencia a las que denunciaron prole más numerosa.

Del estudio comparativo, se destacan promedios que ponen de relieve los beneficios de la ley 9677. Obsérvese que el alquiler mensual de estas familias era — término medio y antes de obtener una casita del barrio « Alvear » — de *$ 58.39,* cantidad que ahora se rebaja a *$ 35 m/n.* El costo de locación por pieza que alcanzaba a *$ 23.26 m/n.* se reduce, con la protección del Estado, a *$ 10 m/n.* Y en lo que a la capacidad

y comodidad del alojamiento se refiere, resulta interesante observar que el promedio de personas que vivían en cada pieza —que *era de 2.35 será ahora de 1.62.*

Por último, bueno es advertir un dato de singular importancia. Sabido es que la « vivienda mínima vital » (1) requiere que su alquiler no exceda del 20 % de las entradas familiares. Y bien. El porcentaje invertido en tal concepto por las familias observadas ha sido, hasta obtener la vivienda de la ley 9677, del *27.18 %* y en lo sucesivo, logrado tal beneficio, sólo alcanzará al *16.90 %* de sus ingresos mensuales.

Tales son, pues, las conclusiones de la investigación llevada a cabo. Con la simple elocuencia de los números ellas dicen —y de una manera definitiva— como sirve a la colectividad la ley 9677.

(1) Housing América Nueva York. 1932. Pg. 5.

Planilla Resumen

ESTUDIO COMPARATIVO SOBRE LAS CONDICIONES SOCIALES Y ECONOMICAS DE 134 FAMILIAS QUE OCUPARAN LAS NUEVAS VIVIENDAS DEL BARRIO « ALVEAR ».

	Sin el beneficio de la LEY 9677	Con el beneficio de la LEY 9677
Cantidad de familias observadas	134	134
Número de personas que las integran	750	750
» » hijos	458	458
Promedio de hijos por familia	3,41	3,41
Número de piezas que ocupan	**319**	**469**
Promedio de personas por pieza	**2,35**	**1,62**
Total de los ingresos de las 134 familias	$ 27.740,73	$ 27.740,73
Promedio de ingresos mensuales por familia	» 207,02	» 207,02
» » » por persona	» 35,65	» 35,65
Total de alquileres que pagan	» **7.240,45**	» **4.690,00**
Alquiler promedio por familia	» **58,39**	» **35,00**
» » » *persona*	» **9,65**	» **6,25**
» » » *pieza*	» **23,26**	» **10,00**
Porcentaje de ingresos invertidos en el alquiler mensual	% **27,18**	% **16,90**

Buenos Aires, 7 de Noviembre de 1940.

MINISTERIO DEL INTERIOR

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

LEY 9677

OFICINA DE INFORMACIONES Y BIBLIOTECA

RESUMEN ESTADISTICO DE LA INSCRIPCION CORRESPONDIENTE

CARPETA Nº	MATRIMONIO		Nº DE HIJOS	menores de 14 años		mayores de 14 años		TOTAL DE PERSONAS
	Padre	Madre		V	M	V	M	
775 - Empleado Comercio	sí	sí	4	—	—	2	2	6
1482 - Maquinista gráfico	si	si	1	1	—	—	—	4
1754 - Bombero	sí	sí	1	—	1	—	—	3
1655 - Chófer	sí	sí	7	3	1	1	2	9
1841 - Pintor	sí	sí	6	1	4	1	—	8
1584 - Empleado Nacional	sí	sí	2	1	1	—	—	4
927 - » »	sí	sí	2	—	2	—	—	5
955 - » »	—	sí	3	—	—	3	—	5
195 - » »	sí	sí	4	1	1	—	—	4
1846 - » Comercio	—	sí	6	—	—	2	4	7
128 - » »	sí	sí	2	1	1	—	—	4
424 - » Nacional	sí	sí	4	—	4	—	—	6
— - » »	—	sí	2	—	—	—	2	3
935 - Chófer colectivo	sí	sí	3	2	1	—	—	5
174 - Empleado Comercio	sí	sí	2	1	1	—	—	4
297 - » »	sí	sí	7	4	3	—	—	9
— - Modista	—	sí	3	—	—	—	3	4
1829 - Mecánico textil	—	sí	4	—	—	2	2	5
1372 - Obrero mecánico	sí	sí	2	1	1	—	—	5
1767 - Empleado Comercio	sí	sí	1	1	—	—	—	4
1023 - Enfermero	sí	sí	6	5	1	—	—	8
1932 - Empleado Nacional	sí	sí	3	1	2	—	—	5
477 - » »	sí	sí	2	1	1	—	—	4
123 - Obrero maquinista	sí	sí	2	2	—	—	—	4
1982 - Empleado Nacional	sí	sí	3	1	2	—	—	5
2056 - » Comercio	sí	sí	1	—	1	—	...	4
415 - Modista	—	sí	3	1	1	—	1	5
— - Empleado Comercio	sí	sí	1	1	—	—	—	5
1307 - » »	—	sí	5	—	4	1	—	6
421 - Obrero	sí	sí	2	2	—	—	—	4
51 - Empleado Comercio	sí	sí	2	1	1	—	—	5
759 - » »	sí	sí	3	1	2	—	—	5
733 - Obrero	sí	sí	5	3	—	—	2	7
420 - Tipógrafo	sí	sí	5	2	2	—	1	7
1759 - Oficial albañil	sí	sí	2	2	—	—	—	4
1134 - Jornalero Def. Agrícola	sí	sí	4	2	1	—	1	6
303 - Empleado Nacional	sí	sí	1	—	1	—	—	4
791 - » Municipal	sí	sí	6	2	4	—	—	8
1903 - » Nacional	sí	sí	2	1	1	—	—	4
459 - » Comercio	sí	sí	5	2	1	2	—	7
Total de familias	33	40	127					211

RESUMEN

Nº de familias	40
Promedio de hijos por familia	3,18
Promedio de habitaciones ocupadas	2,1
Promedio de personas por pieza	2,51

PLANILLA 1

AL SORTEO DE CASAS INDEPENDIENTES DEL BARRIO "ALVEAR"

Año 1940

PIEZAS ocupadas	ALQUILER m$n	PROMEDIO POR PIEZA		INGRESOS			TOTAL DE ingresos	% QUE INSUME EL ALQUILER	
		Personas	Alquiler	Padre	Madre	Hijos		Antes	Ahora
4	85,00	1,5	22,25	180,00	—	70	250,00	34	14,0
3	28,00	1,3	9,33	170,00	·	·	170,00	16,5	20,0
1	32,00	3	32,0	220,00	—	—	220.00	14,5	15,9
3	80,00	3	26,26	190,00	—	80	270,00	29,6	13,0
1	24,00	8	24,0	220,00	—	—	220,00	10,9	15,9
2	40,00	2	20,0	147,20	—	—	147,20	27,2	23,8
3	70,00	1,6	23,33	165,60	—	—	165,60	42,3	21,0
4	85,00	1,2	21,20	—	—	284,00	284.00	29,9	12,3
1	55,00	4	55,0	165,60	—	—	165,60	33,2	21,1
4	85,00	1,7	21,20	—	—	290	290,00	29,3	12,1
1	40,00	4	40,0	250,00	—	—	250,00	16,0	14,0
2	50,00	3	25,0	184,00	—	—	184,00	27,2	19,0
5	100,00	0,6	20,0	—	—	225	225,00	44,4	16,6
3	55,00	1,6	18,30	250,00	—	—	250,00	22,0	14,0
1	35,00	4	35,0	—	180	—	180.00	19,4	19,4
3	60,00	3	20,0	250,00	—	—	250.00	24,0	14,0
2	45,00	2	22,50	—	—	240	240,00	18,8	14,6
1	32,00	5	32,0	—	—	250	250,00	12,8	14.0
2	75,00	2,5	37,50	172,80	—	—	172.80	43,4	20,3
2	80,00	2	40,0	250,00	—	—	250,00	32,0	14,0
1	25,00	8	25,0	147,20	—	—	147,20	17,0	23.8
2	50,00	2,5	25,0	165,60	· ·	—	165,60	30,2	21,1
2	50.00	2	25,0	165,60	—	—	165.60	30,2	21,1
2	50,00	2	25,0	200,00	—	—	200,00	25,0	17,5
1	30,00	5	30,0	180,00	—	—	180.00	16,7	19,4
3	110,00	1,3	36,66	250,00	—	—	250,00	44,0	14,0
1	40,00	5	40	—	150	—	150,00	26,7	23,3
2	80,00	2,5	40	300,00	—	—	300,00	26,7	11,7
1	35.00	6	35	—	130	—	130,00	26,9	26,9
1	30,00	4	30	170,00	—	—	170,00	17,6	20,6
2	60,00	2,5	30	160,00	—	—	160,00	37,5	21,9
2	40,00	2,5	20	220,00	—	—	220,00	18,8	15,9
2	42,00	3,5	21	160,00	—	124	284,00	14,8	12,3
2	45,00	3,5	22,50	200,00	—	—	200,00	22,5	17,5
3	60,00	1,3	20	180,0	—	—	180,00	33,3	19,4
1	35,00	6	35	147,20	—	—	147,20	23,8	23,8
1	50,00	4	50	165,60	—	—	165,60	30,2	21,1
2	45,00	4	22,50	180,50	—	—	180,50	24,9	19,4
2	40,00	2	20	147,20	—	—	147,20	27,2	23,8
3	50,00	2,3	16,66	200,00	—	—	200,00	25,0	17,5
84	2.123,00						8.177,10	1.046,40	721,0

GENERAL

Alquiler medio por pieza 25,27
Ingresos medios de cada familia 204,43
% que insume el alquiler sobre los ingresos .... Antes 26,16 Ahora 18,03

MINISTERIO DEL INTERIOR

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

LEY 9677

OFICINA DE INFORMACIONES Y BIBLIOTECA

RESUMEN ESTADISTICO DE LA INSCRIPCION CORRESPONDIENTE

CARPETA N°	MATRIMONIO		N° DE HIJOS	menores de 14 años		mayores de 14 años		TOTAL DE PERSONAS
	Padre	Madre		V	M	V	M	
1297 - Agente policial	sí	sí	3	3	—	—	—	5
1038 - Jubilado	—	—	—	—	—	—	—	4
92 - Empleado Municipal	sí	sí	2	1	—	—	1	5
2043 - Maestro	sí	—	2	—	2	—	—	5
1989 - Electricista	sí	sí	5	4	—	1	—	7
529 -	—	sí	9	2	4	3		10
662 - Empleado Nacional	sí	sí	3	1	1	—	1	5
133 - Empleado Comercio	—	—	—	—	—	—	—	5
830 - Empleado Nacional	sí	sí	3	1	—	—	2	5
2047 - Peón	sí	sí	5	2	3	—	—	7
318 - Empleado Nacional	—	sí	4	—	—	4	—	5
1894 - Q. domésticos	sí	sí	9	2	2	2	3	11
» Empleada	—	sí	3	1	2	—	—	6
315 - Empleado	sí	sí	5	—	2	—	3	7
1988 - Obrero	sí	sí	2	1	1	—	—	4
1475 - Peón	sí	sí	2	1	1	—	—	5
534 - Empleado	sí	sí	2	—	2	—	—	5
1898 - Estibador	sí	sí	7	3	4	—	—	9
527 - Jubilado	sí	sí	6	—	2	3	1	8
460 - Telegrafista policia	sí	sí	6	—	2	3	1	8
629 - Peón	sí	sí	7	1	2	2	2	9
211 - Empleado	sí	sí	2	2	—	—	—	4
479 - Empleado Municipal	sí	sí	2	—	2	—	—	4
1144 - »	sí	sí	4	1	2	1	—	6
453 - » Nacional	sí	sí	2	1	—	1	—	4
1937 - Obrero	sí	sí	8	—	2	2	4	10
403 - Mecánico	sí	sí	2	2	—	—	—	6
197 - Empleado	sí	sí	2	1	1	—	—	5
122 - Empleado Nacional	sí	sí	2	—	2	—	—	4
1984 - Modista	—	sí	5	—	2	—	3	6
1688 - Pensionista	—	sí	3	—	1	—	2	4
1185 - Inspector tranvía	sí	sí	5	3	2	—	—	7
720 - Corredor	sí	sí	2	1	—	—	1	5
1750 - Jardinero	sí	sí	5	3	1	—	1	7
353 - Mecánico	sí	sí	2	—	2	—	—	4
1762 - Peón	sí	sí	8	3	1	1	3	10
1072 - Agente Policía	sí	sí	4	2	2	—	—	6
1352 - Empleado Nacional	sí	sí	5	1	1	2	1	7
2042 - »	sí	sí	4	2	—	1	1	6
831 - Chófer	sí	sí	7	1	6	—	—	9
2027 - Boletero	sí	sí	3	1	2	—	—	6
Total de familias	34	38	162					246

RESUMEN

N° de familias 41
Promedio de hijos por familia 3,9
Promedio de habitaciones ocupadas 2,6
Promedio de personas por pieza 2,29

PLANILLA 2

AL SORTEO DE CASAS INDEPENDIENTES DEL BARRIO "ALVEAR"

Año 1940

PIEZAS	ALQUILER	PROMEDIO POR PIEZA		INGRESOS			TOTAL DE	% QUE INSUME EL ALQUILER	
ocupadas	m$n	Personas	Alquiler	Padre	Madre	Hijos	INGRESOS	Antes	Ahora
1	45,00	5,00	45,00	210,00	—	—	210,00	21,4	17,7
2	60,00	2,00	30,00	—	—	—	150,54	39,9	23,3
4	100,00	2,50	25,00	233,00	—	—	233,00	42,9	15,0
3	70,00	1,66	23,33	240,00	—	—	240,00	29,2	14,6
2	55,00	3,50	27,50	220,00	—	—	220,00	25,0	15,9
2	42,00	5,00	21,00	—	—	100,00	100,00	42,0	35,0
3	30,00	1,66	10,00	147,20	—	—	147,20	20,4	23,8
3	70,00	1,66	23,33	180,00	—	—	180,00	38,9	19,4
2	40,00	2,50	20,00	165,60	—	—	165,60	24,2	21,1
2	30,00	3,50	15,00	122,00	—	—	122,00	24,6	28,7
3	120,00	1,66	40,00	—	160	67,20	227,20	52,8	15,4
3	60,00	3,66	20,00	—	—	253,60	253,60	23,7	13,8
3	50,00	2,00	16,66	—	150	—	350,00	14,3	10,0
2	65,00	3,50	32,50	170,00	—	40,00	210,00	31,0	16,7
1	32,00	4,00	32,00	170,40	—	—	170,40	18,8	20,5
2	45,00	2,50	22,50	147,20	—	—	147,20	30,6	23,8
3	55,00	1,66	18,33	210,00	—	—	210,00	26,2	16,7
2	35,00	4,50	17,50	160,00	—	—	160,00	21,9	21,9
4	60,00	2,00	15,00	196,74	—	104,50	301,24	19,9	11,6
3	54,00	2,66	18,00	241,00	—	—	241,00	22,4	14,5
3	65,00	3,00	21,66	156,75	—	55,00	211,75	30,7	16,5
3	60,00	1,33	20,00	180,00	—	—	180,00	33,3	19,4
3	68,00	1,33	22,66	171,00	—	—	171,00	39,8	20,5
4	90,00	1,50	22,50	325,00	—	—	325,00	27,7	10,8
5	95,00	0,80	19,00	253,00	—	—	253,00	37,5	13,8
4	120,00	2,50	30,00	150,00	—	121,20	271,20	44,2	12,9
4	60,00	1,50	15,00	216,00	—	—	216,00	27,8	16,2
2	70,00	2,50	35,00	270,00	—	—	270,00	25,9	13,0
1	52,00	4,00	52,00	147,20	—	—	147,20	35,3	23,8
2	65,00	3,00	32,50	—	195	—	195,00	33,3	17,9
1	29,00	4,00	29,00	—	75	40,00	115,00	25,2	30,4
3	47,00	2,33	15,66	228,00	—	—	228,00	20,6	15,4
2	60,00	2,50	30,00	200,00	—	—	200,00	30,0	17,5
4	45,00	1,75	11,25	165,60	—	—	165,60	27,2	21,1
2	37,00	2,00	18,50	197,00	—	—	197,00	18,8	17,8
3	50,00	3,33	16,66	160,00	40	40,00	240,00	20,8	14,6
2	50,00	3,00	25,00	204,00	—	—	204,00	24,5	17,2
3	65,00	2,33	21,66	207,00	—	80,00	287,00	22,6	12,2
2	38,00	3,00	19,00	180,00	—	—	180,00	21,1	19,4
2	35,00	4,50	17,50	150,00	—	—	150,00	23,3	23,3
2	35,00	3,00	17,50	163,40	—	—	163,40	21,4	21,4
107	2,354,00						8,409,13	1.161,1	754,5

GENERAL

Alquiler medio por pieza	22,00	
Ingresos medios de cada familia	205,10	
% que insume el alquiler sobre los	Antes	Ahora
ingresos	28,3	18,4

MINISTERIO DEL INTERIOR

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

LEY 9677

OFICINA DE INFORMACIONES Y BIBLIOTECA

RESUMEN ESTADISTICO DE LA INSCRIPCION CORRESPONDIENTE

CARPETA Nº	MATRIMONIO		Nº DE HIJOS	menores de 14 años		mayores de 14 años		TOTAL DE PERSONAS
	Padre	Madre		V	M	V	M	
929 - Quehaceres domésticos ...	—	sí	4	—	1	1	2	5
543 - Empleado Municipal	sí	sí	6	—	—	2	4	8
— - Empleado Comercio	sí	sí	2	1	1	—	—	4
409 - » »	sí	sí	2	1	1	—	—	4
581 - Dibujante M. O. P.	sí	sí	7	3	1	2	1	9
962 - Empleado Nacional	sí	sí	2	—	1	1	—	4
1949 - Agente Tráfico	sí	sí	4	—	4	—	—	7
1740 - Guarda Corp. Transp. ...	sí	sí	10	5	3	1	1	12
869 - Emp. Nacional	sí	sí	5	3	—	1	1	5
296 - » »	sí	sí	2	1	1	—	—	5
1727 - Oficial relojero	sí	sí	3	2	1	—	—	5
1043 - Chófer colectivo	sí	sí	4	2	—	2	—	6
1199 - Empleado	sí	sí	—	—	—	—	—	4
226 - » Nacional	sí	sí	3	1	2	—	—	5
1743 - Partera	—	—	—	—	—	...	—	7
1029 - Obrero Municipal	sí	sí	5	3	2	—	—	7
210 - Obrero Y. P. F.	sí	sí	2	2	—	—	—	5
262 - Empleado Nacional......	sí	sí	2	1	1	—	—	4
957 - Lustrador muebles	sí	sí	6	—	3	1	2	8
596 - Cabo de Policía	sí	sí	3	1	—	2	—	5
1741 - Empleado vendedor	sí	—	—	—	—	—	—	4
2005 - Oficial pintor	sí	sí	5	1	1	2	1	7
1168 - Emp. Municipal	sí	sí	2	1	1	—	—	4
718 - Jubilado	sí	sí	3	1	—	—	2	5
1749 - Inspector ómnibus	sí	sí	3	—	3	—	—	5
1324 - Guarda ómnibus	sí	sí	2	1	1	—	—	4
1825 - Chofer policial	sí	sí	5	2	3	—	—	7
1343 - Empleado Nacional	sí	sí	2	2	—	—	—	6
1366 - Músico Banda Municipal .	sí	sí	2	—	2	—	—	4
53 - Empleado Nacional	sí	sí	2	1	1	-	—	5
1528 - » »	sí	sí	2	2	—	—	—	4
1827 - Chófer colectivo	sí	sí	7	5	1	1	—	9
1635 - Ascensorista C. A. D. E.	sí	sí	2	1	1	—	—	4
447 - Chófer Municipal	sí	sí	2	—	1	1	—	4
463 - Empleado Comercio	sí	sí	3	2	1	—	—	5
244 - Obrero	—	—	—	—	—	—	—	8
102 Emp. FF. CC.	sí	sí	2	2	—	—	—	4
1550 » » Nacional	sí	sí	3	1	1	·	1	5
726 » Comercio	sí	sí	1	1	—	—	—	4
1121 » » Nacional	sí	sí	3	—	2	—	1	5
Total de familias	37	37	128					222

RESUMEN

Nº de familias	40
Promedio de hijos por familia	3,20
Promedio de habitaciones ocupadas	2,3
Promedio de personas por pieza	2,41

PLANILLA 3

AL SORTEO DE LAS CASAS INDEPENDIENTES DEL BARRIO "ALVEAR"

Año 1940

PIEZAS ocupadas	ALQUILER m$n	PROMEDIO POR PIEZA		INGRESOS			TOTAL DE INGRESOS	% QUE INSUME EL ALQUILER	
		Personas	Alquiler	Padre	Madre	Hijos		Antes	Ahora
2	60,00	2,5	30,00	—	—	197,50	197,50	30,4	17,7
4	73,00	2,0	18,25	—	165	90,00	255,00	28,6	13,7
1	50.00	4,0	50,00	140,00	—	—	140.00	35,7	25.0
1	30,00	4,0	30,00	150,00	—	—	150,00	20,0	23.3
4	65.00	2,2	16,25	276.00	—	—	276,00	23,6	12,7
2	50.00	2,0	25,00	172,00	—	—	172,00	29,1	20,4
2	50,00	3,5	25,00	189.00	—	—	189,00	26,5	18,5
1	40,00	12,0	40,00	180,00	—	70,00	250,00	16,0	14,0
2	50.00	2,5	25.00	174,80	—	—	174,80	28,6	20,0
3	70,00	1,6	23,33	225,00	—	—	225,00	31,1	15,6
2	40 00	2,5	20,00	180,00	—	—	180,00	22,2	19,4
2	30,00	3,0	15,00	160,00	—	—	160 00	18,7	21.8
1	40,00	4,0	40,00	200.00	—	—	200.00	20,0	17,5
3	60,00	1,6	20,00	322.00	—	—	322,00	18,6	10,9
5	70,00	1,4	14,00	224,00	—	—	224,00	31,3	15,6
4	65,00	1,7	16,25	190,00	—	—	190,00	34,2	18,4
2	35,00	2,5	17,50	165,00	—	—	165.00	21,2	21,2
4	54,00	1,0	13,50	207,00	—	—	207,00	26,1	16,9
2	55,00	4,0	27,50	183,70	—	90,00	273,70	20.2	12,8
2	75,00	2,5	37,50	220,00	—	36,00	256,00	29,3	13,7
3	85,00	1,3	28,33	170,00	—	—	170,00	50,0	20,6
2	50,00	3,4	25,00	192,00	—	—	192,00	26,0	18,2
1	38,00	4,0	38,00	250,00	—	—	250,00	15,2	14,0
3	50,00	1,6	16,66	242,60	·	—	242,60	20,6	14,4
1	34,00	5,0	34,00	230,00	—	—	230,00	14,8	15,2
1	36,00	4,0	36,00	160,00	—	—	160,60	22,5	21,8
2	40,00	3,5	20,00	147,20	—	—	147,20	27,2	23,8
4	75,00	1,5	18,75	230,00	—	—	230,00	32,6	15,2
2	70,00	2,0	35,00	199,50	—	—	199,50	35,1	17,5
2	70,00	2,5	35,00	207,00	—	—	207,00	33,8	16,9
4	58,45	1,0	14,61	207,00	—	—	207,00	28,0	16,9
1	33,00	9,0	33,00	180,00	—	—	180,00	18,3	19,4
1	45,00	4,0	45,00	150,00	—	—	150,00	30,0	23,3
2	42,00	2,0	21,00	170,00	—	—	170,00	24,7	20,6
2	55,00	2,5	27,50	259,00	—	—	259,00	21,2	13,5
3	65,00	2,6	21,66	280,00	—	—	280,00	23,2	12,5
2	40,00	2,0	20,00	195,00	—	—	195,00	20,5	17,9
2	80,00	2,5	40,00	207,00	—	—	207,00	38,6	16,9
3	65,00	1,3	21,66	180,00	—	—	180,00	36,1	19,4
2	35,00	2,5	17,50	200,00	—	—	200,00	17,5	17,5
92	2.128,45						8.263,30	1.047,3	704,6

GENERAL

Alquiler medio por pieza 23,14
Ingresos medios de cada familia 206,58
% que insume el alquiler sobre los Antes Ahora
ingresos 26,2 17,6

MINISTERIO DEL INTERIOR

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

LEY 9677

OFICINA DE INFORMACIONES Y BIBLIOTECA

RESUMEN ESTADISTICO DE LA INSCRIPCION CORRESPONDIENTE

CARPETA Nº	MATRIMONIO		Nº DE HIJOS	menores de 14 años		mayores de 14 años		TOTAL DE PERSONAS
	Padre	Madre		V	M	V	M	
1565 - Empleado Comercio......	sí	sí	2	1	1	—	—	4
1340 - Corredor	si	sí	7	2	1	2	2	9
565 - Peón	sí	sí	5	2	1	1	1	7
265 - Empleado Correos y Tel..	sí	sí	3	1	2	—	—	5
1097 - » oficina	si	sí	1	1	—	—	—	4
614 - » Comercio......	—	—	—	-	—	—	—	4
1362 - Electricista Policía	sí	si	5	1	2	1	1	7
1383 - Mozo de Bar	si	sí	6	3	1	—	2	8
1182 - Emp. Nac. Ofic.	sí	sí	3	—	1	1	1	5
1851 - Cobrador Comercial......	sí	sí	—	—	—	—	—	4
170 - Chauffeur colectivo	si	sí	3	2	—	1	—	5
572 - Encargado peluquería	si	si	3	—	1	—	2	5
814 - Quehaceres domésticos ...	—	—	3	—	—	1	2	4
Total de familias...............	11	12	41					71

RESUMEN

Nº de familias.......................... 13
Promedio de hijos por familia........... 3,2
Promedio de habitaciones ocupadas 2,76
Promedio de personas por pieza 1,97

PLANILLA 4

AL SORTEO DE CASAS INDEPENDIENTES DEL BARRIO "ALVEAR"

Año 1940

PIEZAS ocupadas	ALQUILER m$n	PROMEDIO POR PIEZA		INGRESOS			TOTAL DE INGRESOS	% QUE INSUME EL ALQUILER	
		Personas	Alquiler	Padre	Madre	Hijos		Antes	Ahora
3	80	1,3	26,66	170	—	—	170,00	47,6	20,6
3	65	3,0	21,6	350	—	—	350,00	26,0	10,0
2	35	3,5	17,50	96	—	48	144,00	24,3	24,3
2	55	2,5	27,50	147,20	—	—	147,20	37,4	23,8
3	70	1,3	23,33	200	—	—	200,00	35,0	17,5
3	80	1,3	26,66	—	—	250	250,00	32,0	14,0
3	70	2,3	23,35	245	—	—	245,00	28,6	14,3
2	40	4,0	20,00	160	—	—	160,00	25,0	21,9
4	85	1,2	21,25	285	—	—	285,00	29,8	12,3
4	70	1,0	17,50	210	—	50	260,00	26,9	13,4
3	55	1,6	18,33	250	—	—	250,00	22,0	14,0
2	60	2,5	30,00	180	—	—	180,00	33,3	19,4
2	50	2,0	25,00	—	—	250	250,00	20,0	14,0
36	815						2.891,20	387,9	219,5

GENERAL

Alquiler medio por pieza 22,63
Ingresos medios de cada familia 222,40
% que insume el alquiler sobre los ingresos .... Antes 29,8 Ahora 16,9

Los Espacios Libres en las Viviendas de la Ley 9677

y en el Reglamento General de Construcciones

Propiedades	Ubicación	Superficie total libre de calles y ochavas	Superficie edificada		Espacios libres		Porcentaje libre con relación a la sup. total			Porcentaje edificado con relación al total		
			Casas Colectivas	Casas Individuales	Casas Colectivas	Casas Individuales	C. Col.	C. Ind.	Total	C. Col.	C. Ind.	Total
Barrio G. Rawson . .	3ª zona	29575	2787	5804	Total:	20983			71			29
» M. T. de Alvear	3ª »	36127	2564	6671	6086	20686	70 %	76 %	74	30 %	24 %	26
» Cafferata . . .	3ª »	27608		8500		19108		70 »	70		30 »	30
C. C. V. Alsina . . .	2ª »	2976	2121		855		29 »			71 »		71
» B. Rivadavia .	1ª »	1304	1015		289		22 »			78 »		78
» América	1ª »	3420	1763		1657		48 »			52 »		52
» Patricios . . .	2ª »	1652	1133		519		31 »			69 »		69

El Reglamento General de Construcciones (art. 486), establece el siguiente porcentaje de espacio libre obligatorio en las viviendas:

Para la zona 1ª: del 10 al 20 %
» » » 2ª: » 12 » » »
» » » 3ª: » 14 » » »

Reportaje al Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, Don Benjamín F. Nazar Anchorena

Damos a continuación el texto del reportaje radiotelefónico hecho al señor Benjamín F. Nazar Anchorena por el señor Segundo B. Gauna, de « Radio Splendid », con motivo del 25 aniversario de la ley 9677.

En él se formulan juicios de interés sobre la obra realizada por la Institución, las reformas que requiere la ley de referencia para el mejor cumplimiento de los fines sociales que la inspiraron, y acerca de la construcción de viviendas económicas como medio de combatir la desocupación obrera.

¿Puede sintetizarnos usted en pocas palabras la labor desarrollada por la Comisión Nacional de Casas Baratas, desde la época de su creación?

Con fecha 5 de Octubre de 1915 se sancionó la ley 9677, que rige a la Comisión Nacional de Casas Baratas, pero su reglamentación y funcionamiento datan del 21 de Abril de 1917. Desde esta fecha hasta el presente, la labor de la Comisión se dividió en dos aspectos: uno, de organización, compra de terreno, etc., mediante el cual se edificaron 891 viviendas en la Capital Federal. El otro aspecto atañe al fomento y estudio de la ley, que a fuerza de continua prédica, ha permitido crear una conciencia nacional sobre este problema.

¿Aunque sólo sea aproximadamente, qué cifras representan las inversiones hechas por esa Comisión Nacional y cuál la distribución de las cantidades invertidas en el cumplimiento de las funciones que le corresponden?

La Ley 9677 tiene acreditado en su patrimonio por ingresos efectivos hasta el 30 de junio de 1940 la suma de $ 11.175.731,58 m/n. y ha invertido en construcciones, terrenos y propiedades $ 10.487.332,46.

¿Considera usted necesaria la inmediata reforma de la ley número 9677 en virtud de la cual se creó la Institución de su digna presidencia?

Es de todo punto imprescindible la reforma de la Ley 9677 principalmente en el sentido de dotar a la Comisión Nacional de Casas Baratas de nuevos y amplios recursos, extendiendo sus beneficios a las provincias y en forma que permita desarrollar un plan integral, adaptado a la realidad nacional, que incluya descongestión de las aglomeraciones urbanas.

Fuera de las rentas de las propiedades, la única entrada conque cuenta la Comisión es un reducido porcentaje sobre las del Hipódromo Argentino que en números llega aproximadamente a $ 230.000 m/n. anuales. Desde luego que al sancionarse la ley se realizaban carreras el día jueves, lo que acrecentaba ese rubro y al cual corresponde encontrar substituto, pues su desaparición representó una reducción de $ 500.000 anuales, equivalentes a $ 11.000.000 hasta la fecha. Por eso la Institución que presido elevó a requerimiento de la Comisión Interparlamentaria que estudia el problema de la vivienda económica un proyecto de ley en el que se contemplan las distintas iniciativas parlamentarias y el resultado de la experiencia. Confiemos en que pronto tendrá sanción.

¿Tiene la Comisión Nacional de Casas Baratas algún proyecto a estudio, con el propósito de realizarlo de inmediato?

Antes de finalizar el corriente año, habilitaremos las 145 viviendas construídas en el Barrio « Marcelo T. de Alvear », compuesta cada una de 3, 4 y 5 habitaciones y que se alquilarán alrededor de $ 35.— m/n. Ya hemos adjudicado la obra de Formosa, que comprende la construcción por primera vez en Territorios Nacionales, de 24 viviendas y se estudia la edificación de 50 casas en San Carlos de Bariloche.

Proyectamos construir cerca de 300 departamentos en terrenos ya adquiridos en la Boca, cuya obra será licitada en breve y esperamos contar con el suficiente apoyo para edificar en la enorme fracción de terreno de que aún dispone la Institución en el Barrio « Alvear ».

De arbitrar el H. Congreso, los fondos pertinentes y previa autorización legislativa, podríamos edificar un número considerable de viviendas en las Provincias.

¿En un asunto de palpitante actualidad y de capital interés público, señor Nazar Anchorena, su juicio puede resultar muy valioso; qué opina usted acerca del propósito ya enunciado oficialmente, de intensificar

la ejecución de obras públicas, como medio de combatir la desocupación obrera?

La Unión Industrial Argentina, es decir el capital, y el trabajo, encarnado en la Confederación General del Trabajo, acaban de hacer oir su palabra al Jefe del Poder Ejecutivo Dr. Castillo, significando ambos la conveniencia de contemplar la ejecución de obras públicas como medio de combatir la desocupación obrera, y con igual criterio, las dos entidades coinciden en que lo más acertado sería la construcción de viviendas económicas por el Estado.

Por su parte el Departamento Nacional del Trabajo ha informado en estos días, que la industria de la construcción es la que se resiente en primer término de cualquier clase de crisis, pues expresa que todas las investigaciones efectuadas para medir la extensión del paro muestran la repercusión inmediata o intensa que cualquier crisis ejerce sobre esa actividad. Ante tales comprobaciones huelgan los comentarios. Hay que dar trabajo al obrero desocupado, y ya vemos que el desocupado Nº 1 es el operario de la construcción, pero hay que movilizar sus brazos en obras útiles y de ser posible retributivas. Entre éstas se destaca la construcción de viviendas, de doble beneficio en cuanto al mismo tiempo que se combate la desocupación, se logra alojamiento adecuado y barato para los trabajadores.

¿En qué consiste el servicio social creado por la Comisión Nacional de Casas Baratas y cuáles son los resultados que se esperan de su implantación?

El servicio de asistencia social y subsidio recíproco consiste en la prestación de asistencia médica a los beneficiarios de la ley y la entrega de un subsidio en caso de fallecer el jefe de familia. Se mantiene con el aporte de la Institución y una cuota de $ 1.50 m/n. mensual que abonará cada beneficiario. Entrará a regir tan pronto como se despache la autorización requerida al Poder Ejecutivo para disponer de las partidas correspondientes.

Por lo expuesto puede medirse sus alcances, máxime cuando se contempla la recreación infantil, procurando el acceso a las colonias de los niños que habitan en las casas de la Comisión, atendiendo su desarrollo, etc.

El entusiasmo conque han recibido esta iniciativa los beneficiarios es lo que acredita la bondad de la misma.

Don Luis Andrés Repetto

Ex - Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas

Ninguna posición más adecuada para tributar el homenaje debido a este ciudadano respetabilísimo, a este obrero infatigable de la « vivienda familiar » que las páginas de La Habitación Popular.

Austero y modesto, silencioso y constante en la acción fué poliforme en ella y eficiente sin desgastes, porque supo evitar las resistencias que emergen de la ostensible y continuada figuración.

Propulsor de múltiples empresas financieras, concurrió al progreso económico del país; contribuyente anónimo, en incontables casos, a obras de beneficencia, era un administrador, por otra parte, profundamente humano porque sabía infundir alientos reparadores.

Disciplinado y rígido consigo mismo, lo vimos actuar así como Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas y en esa función, absolutamente gratuita, imponerse un programa diario a la par de sus empleados, como si él mismo lo fuera o hubiera de controlar los propios intereses.

* * *

Mas no es la apología de este gran señor —tan enemigo del ditirambo él mismo— lo que me propongo, sino acotar dos lecciones que surgen de su actuación en el terreno en que se controvierte y resuelve el problema de la « vivienda ».

Como accionista, director y presidente de « La Edificadora » propendió a la solución parcial del problema desde el punto de vista de la acción capitalista que es, indudablemente, uno de los factores de más espontánea actuación y por ello, quizá, más eficiente, especialmente cuando actúa con una orientación humana solidaria, limitando el lucro del capital a esa orientación.

Como Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas le llevó el aporte de su gran experiencia, de su respetabilidad personal y de su autoridad moral destacando —como lo hicieron los presidentes que le precedieron— que la Ley 9677 y la Comisión encargada de cumplirla no

debían apartarse jamás de la nobilísima y propia órbita que le fuera trazada por el Parlamento Argentino: la de la solidaridad social.

Mas no limitó a ello la lección que, con su empeño y ejemplo, enseñara sino que, íntimamente compenetrado con la psicología de sus compatriotas y con la visión de la orientación que era necesario imprimirle, para su triunfo definitivo, dijo siempre que la solución integral y amplia del grave problema debía ser la resultante del « esfuerzo individual » y de la « acción privada » —concretados en sus formas más honrosa y constructiva, la « disciplina del ahorro » y la « solidaridad de la cooperación »— y no de la acción total del Estado, que es excluyente, porque, al suplantar a aquéllos disminuye la persona humana en sus más nobles características.

* * *

La Ley 9677 de Casas Baratas debe anotar a Don Luis Andrés Repetto como uno de sus más felices intérpretes y fervorosos ejecutores.

Buenos Aires, Septiembre 28 de 1940.

Juan Ochoa.

D. Arturo Goyeneche

Ha muerto D. Arturo Goyeneche. Y así, lacónicamente, sorprendió a Buenos Aires la dolorosa noticia.

No hemos de reeditar aquí — es otro nuestro lenguaje — las frases de ocasión y el lugar común de los comentarios necrológicos. Deseamos, eso sí, expresar sencillamente cómo ha sentido el país, y cómo ha repercutido en esta casa, la pérdida de esta vida ejemplar al servicio de la Nación.

Goyeneche no fué lo que el sentir mundano estima como político brillante, ni fué tampoco — era la antítesis de su modalidad — el hombre público solemne. Fué mucho más que eso. Poseía esa rara virtud de gobierno que es la auténtica inquietud del bien común, la cual, alimentada por un corazón sensible a la angustia de cualquiera y un profundo conocimiento de lo humano, hacía de una bonhomía habitual, de un natural señorío, el sello inconfundible de su personalidad.

Tuvo bondad y sentido común. Dos singulares condiciones — aunque esenciales — de toda vocación política y fué así, puede decirse, el postrer representante de un grupo que quiso y sirvió a la patria austera y silenciosamente.

No es necesario detallar aquí — ya es demasiado conocida— la vida pú blica de Goyeneche. Nadie olvida su actuación en la Presidencia de la Cámara de Diputados y su labor al frente de la Dirección de Correos. Y quienes saben del íntimo proceso de los últimos treinta años de nuestra vida política no han de ignorar, sin duda, todo lo que Goyeneche construyó, todas las soluciones que supo elaborar, todo lo que pudo ser y, reiteradamente, no quiso ser. Como Intendente Municipal de Buenos Aires lo sorprendió la muerte. Allí, en el cargo que a su tradicional espíritu de porteño le cuadraba más. Ya se sabrá cómo y en qué medida fué el Intendente ejemplar de nuestra Capital, atento y vigilante a sus múltiples y difíciles problemas urbanos. Ahí está su estupenda y silenciosa labor hospitalaria a favor de los que más necesitan. Ahí su austera gestión administrativa, sólo dificultada por la situación financiera en que recibiera la comuna.

La Comisión Nacional de Casas Baratas supo no una, sino varias veces, de su sincera preocupación por los problemas populares. Sabedor de la trascendencia social de la ley 9677 escuchó las gestiones de la Institución y dispuso — atento los fines y razones invocadas — la exoneración de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza a los terrenos, casas colectivas y viviendas individuales entregadas en alquiler por esta Comisión Nacional.

Por eso estas breves líneas traducen algo más que un recuerdo amistoso. Ellas interpretan, verdaderamente, un vivo sentimiento de pesar que quiere sumarse a ese otro, tan emocionante por lo auténtico, conque Buenos Aires, humilde o encumbrado, despidiera a Arturo Geyeneche, el 27 de Noviembre de 1940. Que Dios le dé su paz.

Quincena de Estudios sobre la Vivienda

Durante la quincena comprendida entre el 28 de Octubre y el 9 de Noviembre del corriente año, la Corporación de Arquitectos Católicos organizó un ciclo de estudios sobre los problemas de la vivienda, con la colaboración de miembros de las Corporaciones de Abogados, Médicos y Economistas Católicos. Los actos, que se iniciaron con un discurso del Presidente de la Corporación de Arquitectos Católicos, arquitecto Carlos Mendióroz, tuvieron el desarrollo de que da cuenta la siguiente enumeración:

MARTES 29 DE OCTUBRE

« *El urbanismo y el factor humano* », *por el Arq. Julio V. Otaola*

Ubicación del urbanismo dentro de la Sociología. - Urbanismo y urbanística. - El « tumor » urbano. - Crisis de los valores espirituales y morales. - Humanización de la urbanística. - La ciudad y la familia. - La ciudad y la naturaleza.

« *Protección legal de la vivienda propia* », *por el Dr. Ernesto D. Dezeo*

I. Doctrina sobre el derecho de propiedad. - La propiedad llamada útil, la que permite a todo individuo el desarrollo de su personalidad, debe ser fomentada y protegida por el Estado, y no perseguida y gravada. II. En la Legislación de nuestro país, un Instituto protege la Vivienda Propia (Comisión Nacional de Casas Baratas) con toda suerte de ayudas; pero lo hace con una sola clase, la indigente: debe ampliarse las facultades de esa Institución y hacerlas extensivas a toda la sociedad. — III. Soluciones al problema de la vivienda: Cooperativas de construcción. *a*) Viviendas en alquiler; *b*) Viviendas en propiedad. Ventajas de este último tipo.

MIÉRCOLES 30 DE OCTUBRE

« *El concepto Católico de la vivienda* », *por el Arq. Angel León Gallardo*

La familia es la unidad social, de acuerdo con el concepto católico; la vivienda debe reflejar esta característica, respondiendo su programa

a las necesidades de una familia normal, esto es: con hijos. Actualmente, se excluye a dicha familia de las diversas clases sociales, siendo uno de los motivos y causas de la disminución de la natalidad. Corresponde a los Arquitectos Católicos despertar la conciencia social de sus clientes, proponiéndose llevarlos a ejecutar casas en que sea posible — y grata — la vida de familia.

« Aspectos sanitarios del problema de la habitación popular », por el Dr. Alberto Zwanck

I. La higiene experimental de comienzos del siglo. El hombre considerado como ser aislado y puramente físico. — II. La higiene y la medicina social. El hombre como ente físico y psíquico: la persona humana. — III. El hombre como miembro de una unidad social: la familia. - La vida de familia en la casa, como principio en que se afirma hoy la higiene para procurar la salud física, intelectual y moral de los miembros de la familia. — IV. Los medios para lograr esa finalidad social. La enseñanza del ambiente familiar. El moderno servicio social.

JUEVES 31 DE OCTUBRE

« Loteos en la ciudad », por el Arq. Enrique A. Cuomo

a) Reseña sobre loteos en la ciudad de Buenos Aires antes de que intervinieran en su aprobación las oficinas técnicas oficiales. *b*) Forma en que se desarrolló nuestra ciudad. *c*) Inconvenientes derivados del hecho de haber dejado librada a los vendedores la iniciativa sobre loteos. *d*) Necesidad de legislar o reglamentar las condiciones de venta de los lotes. *e*) Crítica al actual sistema de loteo en la ciudad. *f*) Conveniencia de remodelar las manzanas. *g*) Requisitos mínimos que deberán reunir los nuevos loteos.

« Compra o adquisición a plazos de la vivienda », por el Dr. Luis María Bullrich

I. Breves fundamentos del derecho de propiedad, según la doctrina católica. Consecuencias sociales del problema de la vivienda propia. — II. Su régimen legal actual. Inconvenientes de orden legal para la adquisición a plazos de bienes inmuebles. Soluciones de los Tribunales de nuestro país. Pacto comisorio. — III. Tendencia a la modificación del régimen legal. Iniciativas oficiales: Proyectos legislativos. Iniciativas particulares: Congresos y Conferencias. Legislaciones Provinciales. — IV. Legislación comparada. Legislación Uruguaya. Legislación Brasile-

ra. — V. Creación de normas legales para evitar los inconvenientes para la adquisición a plazos de bienes inmuebles: *a*) Reglas para el vendedor. *b*) Reglas para el comprador.

MARTES 5 DE NOVIEMBRE

« La vivienda en el antiguo Buenos Aires », por el Arq. Mario J. Buschiazzo

Las leyes de Indias y el reparto de nuestros solares. Buenos Aires en los siglos XVI y XVII. Bacho de Filicaya, primer « arquitecto » porteño. Los Jesuítas y el adelanto de la edificación bonaerense. La vivienda colonial según los viajeros del siglo XVII. Balance de ventajas e inconvenientes de la casa colonial.

« La propiedad horizontal. Limitación del dominio en su extensión y su altura », por el Dr. José Oscar Colabelli

1º Conceptos actuales sobre el jus fruendi, utendi et abutendi. — 2º Conceptos de nuestra legislación positiva. — 3º Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal: fusión de tres instituciones (dominio, condominio, servidumbres). — 4º Modo en que hasta la fecha se han salvado las dificultades en nuestro país. — 5º ¿Es conveniente o necesaria la implantación del sistema entre nosotros? Argumentos en pro y en contra. — 6º Proyecto Ruzo.

MIÉRCOLES 6 DE NOVIEMBRE

« La vivienda digna », por el Arq. Horacio Nazar

I. *La vivienda media y la vivienda popular.* Emplazamiento: la vivienda urbana y la vivienda rural. Otro aspecto del problema: el alquiler. — La ciudad de Buenos Aires: el « conventillo ». El Reglamento General de Construcciones. Los « islotes insalubres ». El Memorial de la Corporación de Arquitectos Católicos. — II. *Panorama del problema en Europa: legislación y realización.* Deducción práctica y « norma de conducta a seguir ». La Capital Federal. *Fundamento de la solución en todo problema de edificación de viviendas.*

« Estado de crisis actual y soluciones económicas posibles en el problema de la vivienda popular », por el Sr. José Tibaudin

Introducción. Orígenes y desarrollo de esta crisis. Sus repercusiones en el orden económico y social. Las advertencias de la Iglesia. Reacciones de los oPderes Públicos. Ensayo de legislación al respecto. Cómo en-

carar a fondo el problema. Un programa máximo y un programa mínimo. Conclusiones.

JUEVES 7 DE NOVIEMBRE

« El problema de la vivienda popular », por el Arq. Carlos A. de Chapeaurouge

Para quién es la vivienda popular; para qué es la vivienda popular; qué fin se persigue con esa vivienda. — Conclusiones basadas en cifras estadísticas extraídas de las encuestas realizadas en la Capital Federal por los Pregoneros Social Católicos y por el Instituto Nacional de la Nutrición.

« El Estado y la vivienda. La familia y la vivienda », por el Dr. Roberto V. Escardó

I. *El Estado y la vivienda.* El fin del Estado. Intervención del Estado en el problema de la vivienda. Doctrinas de las Encíclicas Pontificias. Obligaciones del Estado con respecto a la cuestión de la vivienda. — II. *La familia y la vivienda.* El fin de la familia y la vivienda. Salario familiar y vivienda. Doctrinas de las Encíclicas. Las diversas formas de vivienda y la familia. Poesía y prosa de la familia y de la casa.

La Entidad organizadora ha tenido la gentileza de cedernos para su publicación — y en carácter de primicia — algunas de las Conferencias, de las cuales publicamos en este número la que estuvo a cargo del doctor José Oscar Colabelli y cuyo tema, de palpitante actualidad, juzgamos de interés para nuestros lectores.

Federación del Urbanismo y de la Vivienda de la Hispanidad

Esta Institución, recientemente creada, y de la cual son vocales natos los diplomáticos de Portugal y de todos los gobiernos hispanoamericanos, ha realizado en Madrid su sesión inaugural, con asistencia de las autoridades y representantes de todos los países que la integran.

En esa ocasión el Secretario del nuevo organismo, señor Mariano García Cortés, al exponer los fines de la entidad explicó que, existiendo problemas de urbanismo comunes a las ciudades de España y América se busca la cooperación de los técnicos de aquellos países. Por su parte, el catedrático don Recaredo Fernández Velazco pronunció un largo discurso histórico sobre la influencia de las cédulas de los Reyes Católicos en el urbanismo de las ciudades fundadas en América.

Después de estos discursos, el presidente de la Junta Política, señor Serrano Suñer, habló para exponer el ámbito de acción de la Federación y las líneas generales de los propósitos del gobierno en materia municipal. Lo más importante de su discurso lo recogemos a continuación:

« La Federación del Urbanismo y de la Vivienda de la Hispanidad se constituye con un propósito de trabajo, y por esto su sesión inaugural ha venido a celebrarse en esta casa, cuyas puertas estarán siempre abiertas a toda empresa y a todo propósito constructivo en servicio de España, y cerradas implacablemente con siete llaves a todo propósito negativo o a cualquier clase de frivolidad por brillante que fuera su normal revestimiento.

« Los problemas importantes frecuentemente no suelen interesar a las gentes. Nosotros trabajaremos tesoneramente para que este gran problema del urbanismo interese, en la medida en que es interesante, a los españoles. Créase esta federación con oportunidad y con acierto en cuanto al momento de su constitución y al alcance de su propósito. En cuanto al momento de su constitución, porque nos encontramos ahora todos empeñados en la gran tarea de la reconstrucción de España, y fuera imperdonable que ésta se hiciera de un modo anárquico en lugar de servir un criterio y una forma segura de la mejor política urbanística, y

además, porque todos los complejos problemas que el urbanismo abarca serán metódicamente recogidos en la nueva ley de gobierno y de administración local, cuya promulgación como un hecho próximo, anuncio desde aquí, puesto que tocan a su fin los trabajos preparatorios del proyecto. Interesa, por ello, y la Federación viene a cumplir esta necesidad, divulgar las doctrinas y problemas urbanísticos para crear el ambiente propicio que haga fecunda y eficaz la labor del Estado en materia municipal, tanto en lo que se refiere a los pequeños núcleos de población para rescatar a las gentes que en ellos habitan hoy, a una vivienda digna, cuanto en lo que respecta a los grandes y complejos problemas de la ciudad moderna, que sólo podrán resolverse con el ensamblaje de técnicas diversas: la arquitectura, la ingeniería, la sanidad que, a mi juicio, seguirá siendo siempre la base principal de esta política, como en definitiva ha de ser la base principal de toda política, porque para realizar los propósitos más ambiciosos lo primero es el ser, la fortaleza y la salud del pueblo. A este propósito anuncio la reforma de la Comisión Central y de las juntas provinciales de sanidad.

. . . .

« La Federación se constituye con oportunidad también por su alcance, puesto que la Federación es de « Vivienda de la Hispanidad ». Y ello tiene el interés general que para nosotros representa siempre el cultivar relaciones con los pueblos que tienen nuestra sangre, nuestra fe y nuestra lengua y que forman con nosotros en la gran comunidad hispánica. Pero, además, es que en esta hora de reconstrucción se plantea otra vez a España aquellos grandes problemas que al continente americano, en su gran obra civilizadora, se le plantearon y que con tanto acierto resolvió; asombra a todo espíritu objetivo y honrado considerar el acierto extraordinario con que en los siglos XVI y XVII se enfocaron estos arduos problemas en nuestras leyes de Indias, que por eso, convenientemente tergiversadas, fueron un instrumento de difamación en manos de la anti-España, precisamente porque son un motivo de gloria para nuestra patria ».

BIBLIOGRAFIA

I. — Urbanismo y Planificación Rural

Hacia la formación de una ciudad más racional, salubre y hermosa, por el Ing. Carlos M. della Paolera. Boletín del H. Concejo Deliberante de Bs. As. Año II, tomo IV. Nº 15 (Julio de 1940). Pg.' 8.

Dirección Nacional de Urbanismo, por el Arq. Martín Noel. Boletín del H. Concejo Deliberante de Bs. As. Año II, tomo IV. Nº 16 (Agosto, 1940). Pg. 97-225.

Plan de estética edilicia, por el Dr. Carlos M. Noel. Boletín del H. Concejo Deliberante de Bs. As. Año II, tomo IV. Nº 16 (Agosto, 1940). Pg. 97-225.

Los espacios verdes de la Ciudad de Buenos Aires, por Vicente R. Rotta. Boletín del H. Concejo Deliberante de. Bs. As. Año II, tomo III. Nos. 12 a 14 (Abril-Junio, 1940). Pg. 7-351.

Proyet pour la future Loi d'Urbanisme en Espagne. « Habitation et Urbanisme ». Fédération Internationale de l'Habitation et de l'Urbanisme. Stuttgart, 1940. Nº I-II. Pg. 34.

Directives en matière de l'Organisation de l'Economie de l'Eau dans l'Aménagement Régional de l'Allemagne. « Habitation et Urbanisme ». Fédération Internationale de l'Habitation et de l'Urbanisme. Stuttgart, 1940. Nº I-II. Pg. 50.

Los problemas actuales del crecimiento de las ciudades americanas, por el Arq. Miguel A. Hernández Roger. « Arquitectura ». Organo oficial del Colegio Nacional de Arquitectos. La Habana (Cuba). Año VIII. Nos. 80 y 81 (Marzo-Abril, 1940). Pg. 75.

El técnico urbanista, por Karl H. Brunner. « Arquitectura ». Organo oficial del Colegio Nacional de Arquitectos. La Habana (Cuba). Año VIII. Nos. 82 a 84 (Mayo-Julio, 1940). Pg. 133.

¿Es el arquitecto un urbanista?, por G. Sebille. « Arquitectura ». Organo oficial del Colegio Nacional de Arquitectos. La Habana (Cuba). Año VIII. Nº 85 (Agosto, 1940). Pg. 171.

Urbanismo municipal, por el Arq. Carlos Montero Bernales. « Arquitectura ». Organo oficial del Colegio Nacional de Arquitectos. La Habana (Cuba). Año VIII. Nº 85 (Agosto, 1940). Pg. 171.

II. — Política de la Vivienda, Financiación, etc.

Viviendas de la Ley 9677. Comisión Nacional de Casas Baratas (Ministerio del Interior). Buenos Aires, 1940. Con una síntesis ilustrada de la obra cumplida por la Comisión desde su iniciación hasta el presente. Este folleto ha sido impreso con motivo del 25 aniversario de la Ley 9677.

Préstamos hipotecarios acordados por el « Hogar Ferroviario », desde 1924 hasta 1939 (importan $ 103.324.100,89 m/n.). Memoria de la Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones de Empleados Ferroviarios. Ejercicio 1939. Buenos Aires, 1940. Pg. 54 y 135.

La propiedad por pisos o por departamentos: su naturaleza jurídica y la necesidad de establecerla en nuestro Derecho, por el Dr. Alberto G. Spota. « Revista de Derecho y Administración Municipal ». Octubre, 1940. Nº 128. Pg. 1009.

La construcción de viviendas obreras. Capítulo III del « Programa de reactivación de la economía nacional », sometido por el Ministro de Hacienda, Dr. Federico Pinedo, al Vicepresidente de la Nación en ejercicio del P. E., Dr. Ramón S. Castillo. « Revista de Economía Argentina ». Año XXIII, tomo 39. Nº 270 (Diciembre, 1940). Pg. 371.

La nouvelle Législation sur la Batisse de la Ville de Francfort s. M., por el Dr. Ing. A. E. Kabel. « Habitátion et Urbanisme '. Fédération Internationale de l'Habitation et de l'Urbanisme. Stuttgart, 1940. Nº I-II. Pg. 10.

Una Ley de casas baratas; úniva solución para el problema de la mala vivienda, por el Arq. Luis Bay Sevilla. « Arquitectura ». Organo oficial del Colegio Nacional de Arquitectura. La Habana (Cuba). Año VIII. Nº 88. Pg. 291.

Los veinticinco años de la Ley 9677, por Marcos Cattáneo Díaz. « El Pueblo » (Buenos Aires). 15 Noviembre, 1940.

Será de utilidad destinar dos mil millones a viviendas obreras, opinión del Ing. A. E. Bunge. « Noticias Gráficas » (Buenos Aires). Octubre 28/1940.

La compra-venta del departamento, por el Dr. Alejandro Von der Heyde Garrigós. « La Nación » (Buenos Aires). Octubre 26/1940.

III. — Aspecto Social e Higiénico

Viviendas de la Ley 9677. Comisión Nacional de Casas Baratas (Ministerio del Interior). Buenos Aires, 1940. Síntesis de la obra social de la Ley 9677.

L'Assainissement de Vieux Quartiers de Francfort s/M., por Von Derlam. « Habitation et Urbanisme ». Fédération Internationale de l'Habitation et de l'Urbanisme. Stuttgart, 1940. Nº I-II. Pg. 30.

La casa higiéñica y barata en la lucha antituberculosa, por el Arq. Luis Bay Sevilla. « Arquitectura ». Organo oficial del Colegio Nacional de Arquitectos. La Habana (Cuba). Año VIII. Nº 87 (Octubre, 1940). Pg. 234.

La vivienda y la tuberculosis, por el Dr. José A. Gallinal. « El País » (Montevideo). Octubre 20/1940.

La vivienda y el alcoholismo, por el Dr. Ricardo Cappeletti. « El País » (Montevideo). Noviembre 4/1940.

Tracoma y la vivienda inadecuada, por el Dr. Uruguay Regules. « El País » (Montevideo). Noviembre 2/1940.

La vivienda y la lepra, por el Dr. Ernesto Stirling. « El País » (Montevideo). Octubre 31/1940.

La vivienda y la mortalidad infantil, por el Dr. Carlos Gianelli. « El País » (Montevideo). Noviembre 1/1940.

La vivienda y enfermedades infecto-contagiosas, por el Dr. Oscar Virgilio Raggio. « El País » (Montevideo). Noviembre 6/1940.

La alimentación y la habitación en la lucha antituberculosa, por el Dr. Emilio Esquivel. « Arquitectura ». Organo oficial del Colegio Nacional de Arquitectos. La Habana (Cuba). Año VIII. Nº 88 (Noviembre, 1940). Pg. 300.

Vivienda insalubre y trastornos gastro-intestinales, por el Dr. Carlos H. Ledesma. « El País » (Montevideo). Diciembre 2/1940.

Vivienda y raquitismo, por el Dr. Julio R. Marcos. « El País » (Montevideo). Noviembre 16/1940.

La vivienda y la sarna, por el Dr. Radamés S. Costa. « El País » (Montevideo). Noviembre 17, 1940.

IV. — Libros, Revistas, Periódicos, etc.

Vivienda de la Ley 9677. Comisión Nacional de Casas Baratas (Ministerio del Interior). Buenos Aires, 1940. Síntesis ilustrada de la obra cumplida por la Comisión desde su iniciación hasta el presente. Folleto impreso con motivo del 25 aniversario de la Ley 9677.

Memoria de la Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones de Empleados Ferroviarios. Ejercicio año 1939. Buenos Aires, 1940. Véase préstamos acordados por el Hogar Ferroviario. Pg. 54 y 135.

La desocupación en la Argentina. Departamento Nacional del Trabajo. División Estadística. Buenos Aires, 1940. Con datos de interés para el estudio de la vivienda económica.

Revista de Derecho y Administración Municipal. Indice general (años 1929 a 1940. 2º semestre). Buenos Aires, 1940. Véase las palabras « Urbanismo » y « Vivienda ».

La Ingeniería. Organo del Centro Argentino de Ingenieros. Buenos Aires, setiembre, 1940. XLIV, nº 791.

Boletín de Obras Sanitarias de la Nación. Buenos Aires. Año IV. Nº 40 (Octubre, 1940) y 41 (Noviembre, 1940).

Boletín del H. Concejo Deliberante de Bs. As. Nº 12, 13 y 14 (año II, t. III, Abril-Junio, 1940); Nº 15 (año II, t. IV, Julio, 1940); Nº 16 (año II, t. IV, Agosto, 1940).

Informations de la Fédération Internationale de l'Habitation et de l'Urbanisme. Nº 3. Año 1940. Con material informativo sobre vivienda y urbanismo.

Habitation et Urbanisme. Fédération Internationale de l'Habitation et de l'Urbanisme. Nº I-II. Stuttgart, 1940. Con interesante material informativo.

Banco Hipotecario del Uruguay. Memoria del 47º ejercicio. República Oriental del Uruguay. Montevideo, 1938. Ver p. 72 (datos sobre leyes de vivienda; adquisición y construcción).

« *Arquitectura* ». Organo del Colegio Nacional de Arquitectos. La Habana (Cuba). Nº 80 a 88 (Marzo a Noviembre, 1940). Con amplia información sobre urbanismo y habitación).

Revista de Arquitectura. Organo de la Sociedad Central de Arquitectos y Centro Estudiantes de Arquitectura. Marzo, 1940. Año XXVI. Nº 231. Número especial dedicado al Vº Congreso Panamericano de Arquitectos, reunido en Montevideo, en Marzo de 1940. Con amplia información sobre el Congreso.

Memoria del Ministerio del Interior, correspondiente al año 1939. Presentada al H. Congreso de la Nación. Buenos Aires, 1940.

Boletín de la Biblioteca del Congreso Nacional. Nº 35 y 36 (Mayo-Junio y Julio-Agosto, 1940). Buenos Aires, 1940. Con abundante material informativo.

V. — Congresos Internacionales sobre Urbnismo y Habitación

Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular (Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto. Buenos Aires, 2 al 7 de Octubre de 1939). Actas y Trabajos. Tomo I. Buenos Aires, 1940.

Vº Congreso Panamericano de Arquitectos. Montevideo, Marzo de 1940. « Revista de Arquitectura », órgano de la Sociedad Central de Arquitectos y Centro Estudiantes de Arquitectura. Marzo, 1940. Año XXVI. Nº 231. Número especial dedicado al Congreso, con amplia información sobre el mismo.

MINISTERIO DEL INTERIOR

LA HABITACION POPULAR

Boletín Oficial de la Comisión Nacional de Casas Baratas

INDICE

del

Tomo VI

Año 1940

Indice del Tomo VI - Año 1940

Alfabético por autores

Alfabético por materias

Talleres Gráficos "TOMAS PALUMBO"
LA MADRID 321-325 · 21-1733 · BUENOS AIRES